

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 770/39, 010 04 Žilina-Závodie, tel. 0903 55 44 41

Zadávateľ: LICITOR group, a.s.
Sládkovičova 6, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D 900524 zo dňa 27.5.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 75/2024

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných na LV č. 8872 k.ú.Trenčín, obec Trenčín – nebytové priestory situované v rámci objektu – Polyfunkčný objekt SEKO&DAPA č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín:

- Nebytový priestor č.1 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.2 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.3 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.4 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.5 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.6 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.7 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.8 na 1. poschodí (2.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.9 na 2. poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.10 na 2.poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.11 na 3. poschodí (4.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.,

vrátane spoluvlastníckeho podielu jednotlivých nebytových priestorov na pozemku parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul., pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Fio banka, a.s., so sídlom V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR, IČO: 618 58 374.

Počet strán (z toho príloh): 98 (44)

Počet vyhotovení: 5+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných na LV č. 8872 k.ú.Trenčín, obec Trenčín – nebytové priestory situované v rámci objektu – Polyfunkčný objekt SEKO&DAPA č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín:

- Nebytový priestor č.1 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.2 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.3 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.4 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.5 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.6 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.7 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.8 na 1. poschodí (2.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.9 na 2. poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.10 na 2.poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.11 na 3 poschodí (4.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.,

vrátane spoluvlastníckeho podielu jednotlivých nebytových priestorov na pozemku parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul..

2. Účel znaleckého posudku: dražba podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Fio banka, a.s., so sídlom V Celnici 1028/10, 117 21 Praha 1, ČR, IČO: 618 58 374

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 17.05.2024
(rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 8.7.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka D 900524 zo dňa 27.5.2024
- Fotokópia ZP č. 16/2022 vypracovaný Ing. Jurajom Šinkom s prílohami a fotodokumentáciou
- Elektronická projektová dokumentácia stavby „Polyfunkčný objekt – SEKO&DAPA, OC Bružba, Soblahovská č.4, Trenčín“, v rozsahu: Pôdorys 1. NP, Pôdorys 2. NP, Pôdorys 3. NP, Pôdorys 4. NP
- Kolaudačné rozhodnutie č. SpSÚ 689/2006-003/Pk, MsÚ 71848/200G na stavbu „Polyfunkčný objekt – SEKO&DAPA, OC Bružba, Soblahovská č.4, Trenčín“, vydané mestom Trenčín dňa 8.8.2006, právoplatnosť nadobudnutá dňa 19.9.2006

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 8872, k.ú.Trenčín, obec Trenčín, vytvorené cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Trenčín, obec Trenčín, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Informácie z portálov www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk;

- 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, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- 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 katastri 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
- 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
- STN 7340 55 - Výpočet obštvávaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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 neprímeranou 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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

M – počet merných jednotiek, m³ obštvávaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.

- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty platné k 1. štvrtroku 2024 (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia).
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je $k_V = 1$.
- k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecná hodnota stavieb

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

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

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HS = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli 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 diferenciacie 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).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€],$$

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

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota 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: $a > b$.

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:

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

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

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", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota nebytových priestorov situovaných v suteréne je stanovená metódou polohovej diferenciacie (v prípade priestorov suterénu nie je použitá kombinovaná metóda, nakoľko potenciálny výnos z ich prenájmu stanovený na základe dosiahnutelných nájomných sadieb zistených z verejných portálov, nie je dostatočný na vykonanie kombinácie - vid' ponuky v prílohách ZP), všeobecná hodnota nebytových priestorov situovaných v nadzemných podlažiach je stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Porovnávací metóda nebola použitá z titulu typu hodnotených priestorov, zistené ponuky z realitných portálov majú informatívny charakter. 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 štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1.štvrtrok 2024 - 3,757.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemku pod bytovým domom je použitá metóda polohovej diferenciacie 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 vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z. a 213/2017 Z.z.. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok, ktorého hodnotu nemožno porovnávať s voľnými stavebnými pozemkami. Výnosová metóda nebola použitá na základe predpokladu, že pozemok nie je schopný dosahovať výnos (neboli preukázateľne zistené doklady preukazujúce schopnosť pozemku prinášať primeraný výnos formou prenájmu a existenciu trhu s prenájomom daného typu pozemkov v danej lokalite).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Výpis z listu vlastníctva č. 8872, k.ú.Trenčín, obec Trenčín, vytvorený cez katastrálny portál

A. Majetková podstata:

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
696/18	989	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6972	696/18	20	Polyfunkčný objekt - SEKO&DAPA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Nebytové priestory

Počet nebytových priestorov: 12

Počet vlastníkov: 22

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
-	-1 suterén	1	68000/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 2	68000/497572
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	
1	Heglasová Daniela r. Šťandová, Ing., Zelená 1056/2, Trenčín, PSČ 911 01, SR, Dátum narodenia: 09.11.1948	20/26	
	Titul nadobudnutia: V 484/06 - stavebné povolenie vydané Mestom Trenčín zo dňa 16.5.2005 pod č.SOCú-783/2004-003/Pk, MsÚ-33872/2004, geom.plán č.31041833-001-06; Z 5429/06 Žiadosť o zápis Rozhodnutia o pridelení súp.čísła č.286/2006 VZ 3936/06; V 491/07 Kúpna zmluva č.148/2006 - vz.1655/07 Z-640/2020 - Zmluva o nadstavbe domu a vstavbe bytov a nebytových priestorov; stavebné povolenie v spojení s kolaudáciou č. ÚSaŽP 2019/34803/84555/3/Du; odborné vyjadrenie-znalecký úkon č. 160/2018; zm.č.2193/20		
	Iné údaje: Z 2401/08 - Zápis špecifikácie rozloženia nebytových priestorov - vz.1637/08		
	Poznámky	K nehnuteľnosti	
	P-294/2024 oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nebytový priestor garáž číslo 1 s podielom 68000/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 na podiel 20/26 predajom v dobrovoľnej dražbe. (V-186/16,V-6441/2019) zmč.1277/24		

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
-	-1 suterén	2	4320/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	

Iné údaje: Bez zápisu

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo nebytového priestoru	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
-	-1 suterén	3	2840/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	

Iné údaje: Bez zápisu

Vchod (číslo) -	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 4	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad k pozemku
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	napríklad k pozemku 1240/497572
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 5	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad k pozemku
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	napríklad k pozemku 800/497572
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 6	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad k pozemku
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	napríklad k pozemku 72588/497572
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 7	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad k pozemku
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	napríklad k pozemku 440/497572
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie 1	Číslo nebytového priestoru 8	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad k pozemku
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	napríklad k pozemku 82384/497572
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie 2	Číslo nebytového priestoru 9	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad k pozemku
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	napríklad k pozemku 82600/497572
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie 2	Číslo nebytového priestoru 10	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad k pozemku
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 3	napríklad k pozemku 1430/497572
Iné údaje: Bez zápisu			

Vchod (číslo) -	Poschodie 3	Číslo nebytového priestoru 11	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad spoluvlastnícky podiel k pozemku 83605/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	

Iné údaje: Bez zápisu

Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
Heglasová Daniela r. Štandová, Ing., Zelená 1056/2, Trenčín, PSČ 911 01, SR, Dátum narodenia: 09.11.1948	1/1
Titul nadobudnutia: V 484/06 - stavebné povolenie vydané Mestom Trenčín zo dňa 16.5.2005 pod č.SOCú-783/2004-003/Pk, MsÚ-33872/2004, geom.plán č.31041833-001-06; Z 5429/06 Žiadosť o zápis Rozhodnutia o pridelení súp.čísła č.286/2006 VZ 3936/06; V 491/07 Kúpna zmluva č.148/2006 - vz.1655/07 Z-640/2020 - Zmluva o nadstavbe domu a vstavbe bytov a nebytových priestorov; stavebné povolenie v spojení s kolaudáciou č. ÚSaŽP 2019/34803/84555/3/Du; odborné vyjadrenie-znalecký úkon č. 160/2018; zm.č.2193/20	
Iné údaje: Z 2401/08 - Zápis špecifikácie rozloženia nebytových priestorov - vz.1637/08	
Poznámky	K nehnutelnosti
P-294/2024 oznámenie o začatí výkonu záložného práva na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 11 s podielom 83605/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 predajom v dobrovoľnej dražbe. (V-186/16,V-6441/2019) zmč.1277/24	-

C. Ťarchy:

K nehmuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor garáž číslo 1 s podielom 68000/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 na podiel 20/26 vlastníka pod B: 1 (Daniela Heglasová) v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 1	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor garáž číslo 1 s podielom 68000/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 na podiel 20/26 vlastníka pod B: 1 (Daniela Heglasová) v prospech: Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo zo dňa 08. 10. 2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20
Vlastník poradové číslo 1	V-821/2024 Záložné právo na nebytový priestor garáž č.1 s podielom 68000/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č.696/18 a na pozemku registra CKN parc.č.696/18 na podiel 1/26 vlastníka pod B: 29 (Jozef Latkóczy) v prospech Tatra banka, a.s., Hodžovo námestie 3, Bratislava, IČO: 00 68 6930, na základe Zmluvy o záložnom práve k úveru č.2009048000 zo dňa 09.02.2024, zm.č.738/24
Vlastník poradové číslo 2	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor skladový priestor číslo 2 s podielom 4320/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 2	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor skladový priestor číslo 2 s podielom 4320/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 08.10.2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20

Vlastník poradové číslo 3	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor skladový priestor číslo 3 s podielom 2840/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 3	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor skladový priestor číslo 3 s podielom 2840/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 08. 10. 2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20
Vlastník poradové číslo 4	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor skladový priestor číslo 4 s podielom 1240/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 4	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor skladový priestor číslo 4 s podielom 1240/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 08. 10. 2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20
Vlastník poradové číslo 5	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor skladový priestor číslo 5 s podielom 800/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 5	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor skladový priestor číslo 5 s podielom 800/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 08. 10. 2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20
Vlastník poradové číslo 6	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 6 s podielom 72588/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 6	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 6 s podielom 72588/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 08. 10. 2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20
Vlastník poradové číslo 7	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 7 s podielom 440/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 7	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 7 s podielom 440/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 08. 10. 2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20
Vlastník poradové číslo 8	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 8 s podielom 82384/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 8	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 8 s podielom 82384/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 08. 10. 2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20

Vlastník poradové číslo 9	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 9 s podielom 82600/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 9	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 9 s podielom 82600/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 08. 10. 2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20
Vlastník poradové číslo 10	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor zariadenie verejnej správy a administratívy číslo 10 s podielom 1430/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 10	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor zariadenie verejnej správy a administratívy číslo 10 s podielom 1430/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 08. 10. 2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20
Vlastník poradové číslo 11	V 188/16 Záložné právo na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 11 s podielom 83605/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva číslo 151000085 zo dňa 05.01.2016, v.z.299/16, zm.č.2193/20
Vlastník poradové číslo 11	V 6441/2019 - Záložné právo na nebytový priestor zariadenie obchodu číslo 11 s podielom 83605/497572 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6972 na parc.č. 696/18 a na pozemku registra CKN parc.č. 696/18 v prospech Fio banka, a.s., IČO: 618 58 374, V Celnici 1028/10, 11721 Praha 1, Česká republika, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva zo dňa 08. 10. 2019, Zm.č. 8382/19, 2193/20

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.05.2024, za účasti znalca, vlastníka – p. Heglasová Daniela a zástupca vlastníka – p. Heglasa.
- Zameranie vykonané dňa 17.05.2024.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.05.2024

d) Technická dokumentácia:

Znalcovi bola poskytnutá čiastočná projektová dokumentácia stavby „Polyfunkčný objekt – SEKO&DAPA, OC Bružba, Soblahovská č.4, Trenčín“, v rozsahu: Pôdorys 1. PP, Pôdorys 1. NP, Pôdorys 2. NP, Pôdorys 3. NP, Pôdorys 4. NP v elektronickej forme. Porovnaním so skutkovým stavom neboli zistené zásadné rozdiely majúce vplyv na ohodnotenie. Objekt bol daný do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č. SpSÚ 689/2006-003/Pk, MsÚ 71848/200G na stavbu „Polyfunkčný objekt – SEKO&DAPA, OC Bružba, Soblahovská č.4, Trenčín“, vydané mestom Trenčín dňa 8.8.2006, právoplatnosť nadobudnutá dňa 19.9.2006 (doklad prevzatý z predloženého znaleckého posudku).

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Výpis z listu vlastníctva č. 13100, k.ú. Severné Mesto, obec Košice Sever, okres Košice I, vytvorené cez katastrálny portál

Stavba polyfunkčného objektu je evidovaná ako Polyfunkčný objekt SEKO&DAPA č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, druh stavby - 20 – iná budova, čo je v súlade s jej skutočným využitím. Zobrazenie objektu na katastrálnej mape je v súlade s jeho pôdorysom.

Pozemok parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín je evidovaný s druhom pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, s kódom využitia pozemku 16 – Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, čo je v súlade so skutočným využitím pozemku, kód umiestnenia pozemku je 1 - pozemok v zastavanom území obce.

Evidencia nebytových priestorov:

Vchod (číslo) -	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 1	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad spoluvlastnícky podiel k pozemku 68000/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového	
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 2	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad spoluvlastnícky podiel k pozemku 4320/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 3	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad spoluvlastnícky podiel k pozemku 2840/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 4	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad spoluvlastnícky podiel k pozemku 1240/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie -1 suterén	Číslo nebytového priestoru 5	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad spoluvlastnícky podiel k pozemku 800/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 8	
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 6	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad spoluvlastnícky podiel k pozemku 72588/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	
Iné údaje: Bez zápisu			
Vchod (číslo) -	Poschodie prízemie	Číslo nebytového priestoru 7	Podiel priestoru na spoločných častiach spoločných zariadeniach domu, napríklad napríklad spoluvlastnícky podiel k pozemku 440/497572
Súpisné číslo 6972	Miestna časť	Druh nebytového priestoru 1	
Iné údaje: Bez zápisu			

- Nebytový priestor č.10 na 2.poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.11 na 3 poschodí (4.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Pozemok parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín

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

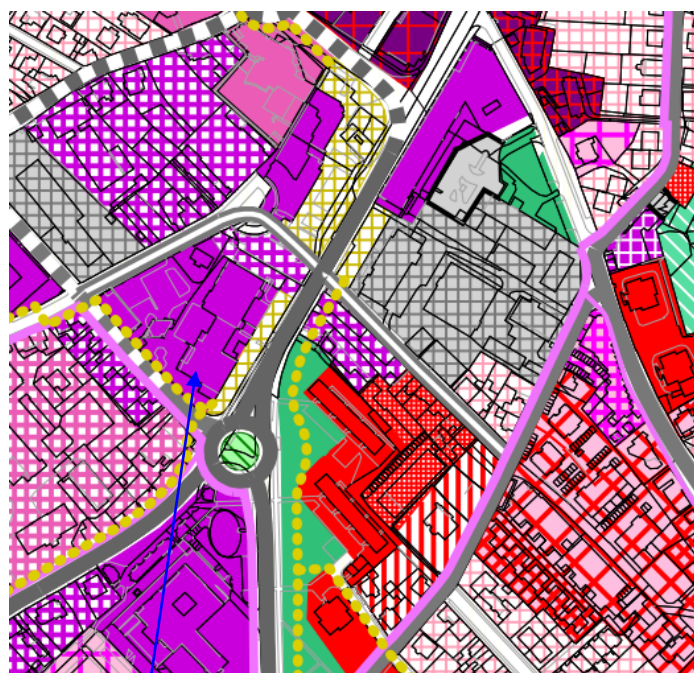
Ostatné byty a nebytové priestory evidované na LV č.8872 k.ú. Trenčín, obec Trenčín

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

Podľa platného územného plánu mesta Trenčín sa jedná o plochy funkčne vymedzené pre nešpecifikované komerčné vybavenie, viď výrez z grafickej časti územného plánu:

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.



Funkčné plochy

Zväzná časť		
stav	návrh	
		centrálny mestský blok a mestský blok
		mestský obytný blok
		polyfunkčný mestský blok v nízkopodlažnej zástavbe
		obytné územie - rodinné domy
		obytné územie - nadštandardné rodinné domy a rezidencie
		obytné územie - bytové a rodinné domy v zmiešanej zástavbe
		obytné územie - intenzívna nízkopodlažná zástavba a mestské vily
		obytné územie - bytové domy nízkopodlažné
		obytné územie - bytové domy viacpodlažné
		polyfunkčná zóna bývania a občianskeho vybavenia
		verejné občianske vybavenie
		zmiešané občianske vybavenie (prevažujú nekomerčné zariadenia)
		plochy zariadení ASR, CO, PZ a HaZZ
		šport a telovýchova
		verejný športový areál pri ZŠ alebo SŠ
		nešpecifikované komerčné vybavenie
		zmiešané občianske vybavenie (prevažujú komerčné zariadenia)
		administratívno-obchodná zóna
		mestské rekreačno-športové plochy

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Polyfunkčný objekt SEKO&DAPA č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín je situovaný v rámci zastavaného územia krajského mesta Trenčín, v k.ú. Trenšín, na pozemku ohraničenom ulicami Legionárska a K dolnej stanici. Postavený je ako koncový objekt mestského bloku skladajúceho sa z troch samostatných budov. Posudzovaná lokalita spadá do centra mesta, s veľmi dobrou dostupnosťou do historického centra mesta a do ostatných častí mesta prostriedkami MHD a osobnou dopravou. Dopravná dostupnosť iných sídelných útvarov je medzimestskou autobusovou dopravou, železničnou dopravou. Vybavenosť lokality inžinierskymi sieťami zahŕňa verejný rozvod vody, kanalizácie, plynu, el. energie, dátové siete.



Dispozičné riešenie:

Objekt má 6. nadzemných podlaží, z toho 5.-6. podlažie sú ustupujúce a jedno podzemné podlažie. 1.-4. NP sú riešené ako obchodné a administratívne priestory a priestory s prevádzkami služieb, na 2. NP je v súčasnosti chránená dielňa, na 5. - 6. NP sú byty, na I. PP (Suterén) je hromadná garáž s technickým zázemím. Hlavný vstup do objektu je z východnej strany, do časti priestorov nebytového priestoru č. 6 je samostatný vstup priamo z ulice. Pre nebytový priestor č. 1 v suteréne objektu (hromadná garáž s technickým zázemím), zásobovanie a vstup zamestnancov pre obchodné prevádzky je vstup zo západnej strany.

Dispozičné riešenie posudzovaných podlaží:

- **I. PP (suterén):** parking, schodisko, strojovňa VZT, schodisko prevádzkové, predsieň, kotolňa, sklad.
- **I. NP (prízemie):** vstupná hala + schodisko, predajňa potravín, predajné priestory 3x, skladové priestory pre potraviny, automobilová rampa do I, PP, manipulačný priestor zásob 1. NP, manipulačný priestor zásob D. NP - V, NP, schodisko, predsieň, vrátnica (strážna služba), chodba, šatňa muži, šatňa ženy, kancelária, manipulačný priestor, sklad 2x
- **II. NP:** schodisková hala, predajný priestor, schodisko, predsieň, šatňa muži, šatňa Ženy, chodba + kuchynský kút, WC ženy zamestnanci, WC muži zamestnanci, upratovačka, WC ženy, WC muži, WC telesne postihnutí, skladové priestory, komunikačný priestor
- **III. NP:** schodisková hala, predajný priestor, schodisko, predsieň, kancelária sekretariátu, kancelária riaditeľa, WC muži zamestnanci, WC ženy zamestnanci, šatňa muži, šatňa ženy, chodba + kuchynský kút, skladové priestory, komunikačný priestor
- **IV.NP:** schodisková hala, predajný priestor, služby (kaderníctvo, stomatológ), vedľajšie schodisko, predsieň, šatňa muži, šatňa ženy, chodba + kuchynský kút, WC ženy zamestnanci, WC muži zamestnanci, upratovačka, sklad, komunikačný priestor

Popis polyfunkčného domu:

Objekt je založený na širokoprilových pilótach z prostého betónu so železobetónovými hlavicami. Základy pod nosnými múrmi sú riešené železobetónovými pásovými nosníkmi. Zvislé nosné konštrukcie sú vytvorené železobetónovými stĺpmi 400/400mm resp. 450/450 v I.PP a s monolitickými prievlakmi v oboch smeroch, s výplňovým murivom. Stropy doskové železobetónové monolitické, v niektorých priestoroch so sadrokartónovým podhlľadom. V časti nosné murivo z tehál POROTHERM hr. 300 mm resp. 400 mm. Priečky murované z tehál POROTHERM. Schodiská železobetónové monolitické s obkladom protišmykovou dlažbou. Strecha plochá, s krytinou na báze PVC. v časti pochôdzna s vymývanou dlažbou resp. s ochranným štrkom. Tepelná izolácia strechy tvrdená hr. 200 mm. s vymývanou dlažbou resp. s ochranným štrkom. Tepelná izolácia strechy tvrdená hr. 200 mm. Vonkajšia fasáda je so zateplením polystyrénom, vnútorné omietky sú vápenno cementové hladké. Obklady stien v sociálnych zariadeniach a kuchynkách sú keramické. Podlahy na chodbách sú vyhotovené z keramickej dlažby, Okná sú prevažne z plastových profilov, výkladce v rámci prevádzok na 1. NP sú ocel'ohliníkové, prípadne plastové, interiérové dvere sú hladké, niektoré protipožiarne, vstupné dvere sú ocel'ohliníkové s izolačným sklom, garážové vráta rolovacie. Vykurovanie je ústredné teplovodné. Zdrojom vykurovania a TUV sú dielčie vykurovacie systémy slúžiace jednotlivým podlažiam s kotlami na zemný plyn, s ohrevom teplej vody. Odvod spalín do komína Schiedel. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, dátové rozvody.

Dom je vybavený rozvodmi káblovej televízie, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, rozvodom požiarnej vody, vnútornou vzduchotechnikou, niektoré priestory majú klimatizačné jednotky, osobným a nákladným výtahom, zabezpečovacím systémom, EPS a elektronickým vrátnikom.

Objekt bol v čase ohodnotenia v technickom stave zodpovedajúcom roku výstavby, v priemernom materiálovom vyhotovení (okrem zrekonštruovanej prevádzky fitness centra s vlastnými dodatočným technickým vybavením - nie je zahrnuté do ohodnotenia), vykazujúcim dobrú bežnú údržbu.

Popis nebytových priestorov:

Vnútorné omietky sú vápenno cementové hladké, v niektorých priestoroch s tapetami, podhlady sadrokartónové. Podlahy takmer vo všetkých priestoroch sú vyhotovené z keramickej dlažby, v predajni v nebytovom priestore č.6 je podlaha z dreva, podlaha v nebytovom priestore č. 11 je vinylová, podlaha v I.PP betónová hladká s uzatváracím lakom. Interiérové dvere sú hladké, niektoré protipožiarne. Vybavenie hygienických zariadení tvoria prevažne keramické misy kombi, pisoáre, umývadlá, pákové batérie. Vybavenie kuchyniek zahŕňa kuchynské linky na báze dreva s nerezovým umývadlom, pákové batérie, vybavenie zázemia nebytového priestoru č. 6 a 11 nie je zahrnuté do ohodnotenia, je vlastníctvom nájomníka. V nebytových priestoroch sú rozvody studenej a teplej vody, zemného plynu, kanalizácie, el. energie svetelnej a motorickej, štrukturovanej kabeláže, zabezpečovacieho zariadenia.

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

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
parkovisko 680,0	680,00
Vypočítaná podlahová plocha	680,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$
Spoluvlastnícky podiel: 20/26

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	7,59
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	27,32
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	12,15
4	Schody	3,00	0,70	2,10	3,19
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	2,28
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,82
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,52
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,64
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	2,43
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,76
12	Okná	5,00	0,70	3,50	5,32
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,76

14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,43
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,21
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	2,13
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	2,13
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	1,06
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	2,43
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	2,13
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,25
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	3,04
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	2,66
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	3,19
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,52
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,80	2,00	3,04
Spolu		100,00		65,85	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 65,85 / 100 = 0,6585$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,6585 * 1,10$$

$$VH = 1\,025,14 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.1 v suteréne (1.PP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 025,14 Eur/m ² * 680m ²	697 095,20
Technická hodnota	77,50% z 697 095,20 Eur	540 248,78

2.1.2 Nebytový priestor č.2 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
sklad 5,70*7,58	43,21
Vypočítaná podlahová plocha	43,21

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,10$

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	8,27
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	29,77
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	13,23
4	Schody	3,00	0,70	2,10	3,47
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	2,48
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,99
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	2,65
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,83
12	Okná	5,00	0,70	3,50	5,79
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,83
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,65
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,32
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	2,32
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	2,32
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	1,16
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	2,65
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	2,32
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,63
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,40	0,80	1,32
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	2,89
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,30	0,90	1,49
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		60,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 60,45 / 100 = 0,6045$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [\text{Eur/m}^2]$
	$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,6045 * 1,10$
	$VH = 941,07 \text{ Eur/m}^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.2 v suteréne (1.PP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	941,07 Eur/m ² * 43,21m ²	40 663,63
Technická hodnota	77,50% z 40 663,63 Eur	31 514,31

2.1.3 Nebytový priestor č.3 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
sklad 4,80*5,916	28,40
Vypočítaná podlahová plocha	28,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,757
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

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	8,27
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	29,77
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	13,23
4	Schody	3,00	0,70	2,10	3,47
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	2,48
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,99
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	2,65
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,83
12	Okná	5,00	0,70	3,50	5,79
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,83
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,65
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,32
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	2,32
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	2,32
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	1,16
20	Výt'ahy	2,00	0,80	1,60	2,65
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	2,32
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,63
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,40	0,80	1,32
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	2,89
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,30	0,90	1,49

28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		60,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 60,45 / 100 = 0,6045$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,6045 * 1,10$$

$$VH = 941,07 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.3 v suteréne (1.PP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	941,07 Eur/m ² * 28,4m ²	26 726,39
Technická hodnota	77,50% z 26 726,39 Eur	20 712,95

2.1.4 Nebytový priestor č.4 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
sklad 7,25*(2,22+1,20)/2	12,40
Vypočítaná podlahová plocha	12,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

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	8,27
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	29,77
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	13,23
4	Schody	3,00	0,70	2,10	3,47
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	2,48
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,99

7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	2,65
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,83
12	Okná	5,00	0,70	3,50	5,79
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,83
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,65
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,32
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	2,32
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	2,32
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	1,16
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	2,65
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	2,32
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,63
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,40	0,80	1,32
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	2,89
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,30	0,90	1,49
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		60,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 60,45 / 100 = 0,6045$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,6045 * 1,10$$

$$VH = 941,07 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.4 v suteréne (1.PP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	941,07 Eur/m ² * 12,4m ²	11 669,27
Technická hodnota	77,50% z 11 669,27 Eur	9 043,68

2.1.5 Nebytový priestor č.5 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
sklad 1,15*6,95	7,99
Vypočítaná podlahová plocha	7,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m ²
Koeficient konštrukcie:	k _K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,757
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,10

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	8,27
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	29,77
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	13,23
4	Schody	3,00	0,70	2,10	3,47
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	2,48
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,99
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,65
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	2,65
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,83
12	Okná	5,00	0,70	3,50	5,79
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,83
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,65
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,32
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	2,32
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	2,32
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	1,16
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	2,65
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	2,32
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,63
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,40	0,80	1,32
25	Povrchy podláh	2,50	0,70	1,75	2,89
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,30	0,90	1,49
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		60,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 60,45 / 100 = 0,6045$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,6045 * 1,10$$

$$VH = 941,07 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.5 v suteréne (1.PP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	941,07 Eur/m ² * 7,99m ²	7 519,15
Technická hodnota	77,50% z 7 519,15 Eur	5 827,34

2.1.6 Nebytový priestor č.6 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predajňa 27,10*14,0-1,0*4,3	375,10
predajný priestor 7,10*0,5*(5,10+4,50)	34,08
predajný priestor 6,80*(5,30+6,20)/2-1,5*1,2	37,30
predajný priestor 7,23*(4,10+5,10)/2-1,5*1,2	31,46
sklad 4,60*4,05	18,63
manipulačný priestor 8,50*3,3+1,5*1,30	30,00
vrátnica 2,80*4,20	11,76
chodba 4,45*1,75-1,90*0,62+2,70*2,85+4,18*1,05	18,69
šatňa M1,50*3,20	4,80
šatňa Ž 3,05*3,10-0,49*1,09+1,40*1,15	10,53
kancelária 4,08*2,80	11,42
WC M 3,06*1,20	3,67
WC Ž 3,06*1,2	3,67
upratovačňa 1,36*0,90	1,22
príjem fliaš 5,71*3,65	20,84
sklad 5,90*4,25	25,08
sklad 3,20*1,95	6,24
chodba 5,20*1,25+2,45*1,95+5,20*1,30+2,50*1,95+4,40*1,15+2,15*1,20	30,55
sklad 5,15*5,55	28,58
prípravovňa 1,95*2,05	4,00
prípravovňa 1,95*2,05	4,00
WC 1,05*1,25	1,31
WC 1,05*1,25	1,31
WC 1,05*1,25	1,31
šatňa 1,45*1,50	2,18
sklad 1,45*0,75	1,09
prípravovňa 3,50*2,0	7,00
Vypočítaná podlahová plocha	725,82

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

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	6,81
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	24,56
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,90
4	Schody	3,00	0,70	2,10	2,86
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	2,04
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,63
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,36
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,27
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	2,18
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,68
12	Okná	5,00	0,70	3,50	4,77
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,68
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,18
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,09
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	1,91
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	0,95
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	2,18
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	1,91
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,81
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,40	0,40	0,54
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,72
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,41
26	Vykurovanie	2,50	0,70	1,75	2,38
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	2,86
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,60	0,60	0,82
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,60	0,60	0,82
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,68
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,10	0,20	0,27
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,30	1,20	1,63
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,70	2,80	3,81
35	Ostatné	2,50	0,70	1,75	2,38
Spolu		100,00		73,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 73,40 / 100 = 0,734$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,7340 * 1,10$$

$$VH = 1\,142,67 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.6 na prízemí (1.NP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,142,67 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 725,82 \text{ m}^2$	829 372,74
Technická hodnota	77,50% z 829 372,74 Eur	642 763,87

2.1.7 Nebytový priestor č.7 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
zariadenie obchodu 2,31*1,90	4,39
Vypočítaná podlahová plocha	4,39

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

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	6,08
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,90
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,73
4	Schody	3,00	0,70	2,10	2,55
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	1,82
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,46
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,22
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,92
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	1,95
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,61
12	Okná	5,00	0,70	3,50	4,26
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,61
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	1,95
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	0,97
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	1,70
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	1,70
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	0,85
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	1,95
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	1,70
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,87
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	4,87
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	6,08
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	5,00	15,00	18,25
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane	4,00	0,00	0,00	0,00

	WC				
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	100,00		82,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 82,20 / 100 = 0,822$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,8220 * 1,10$$

$$VH = 1\,279,67 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.7 na prízemí (1.NP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,279,67 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 4,39\text{m}^2$	5 617,75
Technická hodnota	$77,50\% \text{ z } 5\,617,75 \text{ Eur}$	4 353,76

2.1.8 Nebytový priestor č.8 na 1. poschodí (2.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predajný priestor $35,85 * 14,0 + (5,55 + 8,62) / 2 * 21,40$	653,52
šatňa M $4,05 * 2,49 - 0,9 * 0,6$	9,54
šatňa Ž $4,05 * 3,39 - 0,97 * 0,57 - 2,30 * 0,5$	12,03
kancelária $3,15 * 6,0$	18,90
kancelária $4,06 * 2,60$	10,56
WC M $2,42 * 1,5$	3,63
Predsieň WC M $1,51 * 1,50$	2,27
WC Ž $1,76 * 1,35$	2,38
Predsieň WC Ž $2,17 * 1,35$	2,93
chodba $11,77 * 1,87 + 0,59 * 2,33 - 0,50 * 1,42$	22,67
sklad $(7,65 + 4,35) / 2 * 14,23$	85,38
Vypočítaná podlahová plocha	823,81

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

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	7,19
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	25,90

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,51
4	Schody	3,00	0,70	2,10	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	2,16
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,73
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,45
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	2,30
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,72
12	Okná	5,00	0,70	3,50	5,04
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,72
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,30
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,15
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	1,01
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	2,30
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	2,01
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,03
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,20	0,20	0,29
24	Dvere	2,00	0,60	1,20	1,73
25	Povrchy podláh	2,50	0,50	1,25	1,80
26	Vykurovanie	2,50	0,60	1,50	2,16
27	Elektroinštalácia	3,00	0,60	1,80	2,59
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,40	0,40	0,58
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,40	0,40	0,58
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,72
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,10	0,20	0,29
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,20	0,80	1,15
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,60	2,40	3,45
35	Ostatné	2,50	0,70	1,75	2,52
Ďalšie konštrukcie					
36	kuchynská linka	-	-	0,10	0,14
Spolu		100,00		69,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 69,50 / 100 = 0,695$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,6950 * 1,10$$

$$VH = 1\,081,96 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.8 na 1. poschodí (2.NP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,081,96 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 823,81\text{m}^2$	891 329,47
Technická hodnota	$77,50\% \text{ z } 891\,329,47 \text{ Eur}$	690 780,34

2.1.9 Nebytový priestor č.9 na 2. poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
predajný priestor $35,85*14,0+(5,55+8,65)/2*21,40$	653,84
šatňa M $2,44*4,01-1,45*0,5$	9,06
šatňa Ž $3,98*2,47$	9,83
kancelária $4,72*1,62+2,94*1,57$	12,26
kancelária $4,05*4,14-0,54*0,95$	16,25
WC M $2,20*1,50-0,75*0,75$	2,74
Predsieň WC M $1,69*1,67$	2,82
WC Ž $1,78*1,03$	1,83
Predsieň WC Ž $2,11*1,03$	2,17
chodba $15,052*1,95+0,50*2,30-0,50*1,42-3,0*0,45*0,3$	29,39
sklad $14,35*0,5*(7,20+4,76)$	85,81
Vypočítaná podlahová plocha	826,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

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	7,19
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	25,90
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,51
4	Schody	3,00	0,70	2,10	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	2,16
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,73
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,45
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	2,30
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,72
12	Okná	5,00	0,70	3,50	5,04
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,72
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,30
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,15
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	2,01
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	2,01
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	1,01
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	2,30
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	2,01
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	4,03
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,20	0,20	0,29

24	Dvere	2,00	0,60	1,20	1,73
25	Povrchy podláh	2,50	0,50	1,25	1,80
26	Vykurovanie	2,50	0,60	1,50	2,16
27	Elektroinštalácia	3,00	0,60	1,80	2,59
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,40	0,40	0,58
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,40	0,40	0,58
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,72
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,10	0,20	0,29
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,20	0,80	1,15
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,60	2,40	3,45
35	Ostatné	2,50	0,70	1,75	2,52
	Ďalšie konštrukcie				
36	kuchynská linka	-	-	0,10	0,14
	Spolu	100,00		69,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 69,50 / 100 = 0,695$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,6950 * 1,10$$

$$VH = 1\,081,96 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.9 na 2. poschodí (3.NP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,081,96 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 826\text{m}^2$	893 698,96
Technická hodnota	$77,50\% \text{ z } 893\,698,96 \text{ Eur}$	692 616,69

2.1.10 Nebytový priestor č.10 na 2.poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
zariadenie administratívy 14,30	14,30
Vypočítaná podlahová plocha	14,30

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

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	7,22
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	25,99
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,54
4	Schody	3,00	0,70	2,10	3,03
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	2,16
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,73
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,44
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,46
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	2,31
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,72
12	Okná	5,00	0,70	3,50	5,05
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,72
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,31
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,15
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	2,02
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	2,02
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	1,01
20	Výt'ahy	2,00	0,80	1,60	2,31
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	2,02
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,77
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,89
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	4,33
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,61
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	5,19
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
Spolu		100,00		69,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 69,30 / 100 = 0,693$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,6930 * 1,10$$

$$VH = 1\,078,85 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.10 na 2.poschodí (3.NP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 078,85 Eur/m ² * 14,3m ²	15 427,56
Technická hodnota	77,50% z 15 427,56 Eur	11 956,36

2.1.11 Nebytový priestor č.11 na 3 poschodí (4.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
priestory fitness $13,84 \cdot (25,13 + 3,54) + 14,34 \cdot (7,53 + 5,4) / 2 - 2,56 \cdot 2,24 + (6,90 + 4,0) / 2 \cdot 21,4 + 14,85 \cdot 1,35$	620,44
kancelária $3,80 \cdot 3,40 - 0,6 \cdot 1,0 - 1,56 \cdot 0,3$	11,85
kancelária $2,15 \cdot 3,46$	7,44
predsieň WC Ž $2,80 \cdot 1,33$	3,72
WC Ž $1,74 \cdot 1,33$	2,31
predsieň WC M $1,66 \cdot 1,73$	2,87
WC M $2,82 \cdot 1,67 - 0,76 \cdot 0,76$	4,13
chodba $4,94 \cdot 2,36 + 1,85 \cdot 1,25 - 0,4 \cdot 0,25$	13,87
predsieň WC M $2,55 \cdot 2,36 - 0,57 \cdot 1,33 - 0,30 \cdot 0,4$	5,14
WC M $3,32 \cdot 3,09 - 0,45 \cdot 1,27$	9,69
WC $1,67 \cdot 2,28$	3,81
predsieň WC Ž $1,65 \cdot 1,73$	2,85
WC Ž $2,85 \cdot 2,66$	7,58
chodba $5,65 \cdot 2,13 + 2,32 \cdot 0,3 - 1,45 \cdot 0,5$	12,01
lapač tukov $4,60$	4,60
kozmetika $6,0 \cdot 6,94$	41,64
kancelária $4,70 \cdot 6,94$	32,62
šatňa $1,50 \cdot 3,12$	4,68
čakáreň $3,78 \cdot 3,09$	11,68
WC $1,50 \cdot 1,1$	1,65
WC $1,48 \cdot 0,89$	1,32
predsieň $1,48 \cdot 0,89$	1,32
obchod $5,90 \cdot 4,83 - 0,67 \cdot 1,90 + 1,30 \cdot 1,54$	29,23
Vypočítaná podlahová plocha	836,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,95
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	25,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	11,13
4	Schody	3,00	0,70	2,10	2,92
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	0,30	1,50	2,09
6	Krytina strechy	2,00	0,60	1,20	1,67
7	Klambarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,39
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,34
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	0,80	1,60	2,23
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,70
12	Okná	5,00	0,70	3,50	4,87

13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,70
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	0,80	1,60	2,23
16	Bleskozvod	1,00	0,80	0,80	1,11
17	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,70	1,40	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,70	0,70	0,97
20	Výťahy	2,00	0,80	1,60	2,23
21	Ostatné	2,00	0,70	1,40	1,95
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,70	2,80	3,89
23	Vnútorne keramické obklady	1,00	0,40	0,40	0,56
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,78
25	Povrchy podláh	2,50	0,90	2,25	3,13
26	Vykurovanie	2,50	0,70	1,75	2,43
27	Elektroinštalácia	3,00	0,70	2,10	2,92
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,60	0,60	0,83
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,60	0,60	0,83
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,70
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,10	0,20	0,28
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,40	1,60	2,23
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,60	2,40	3,34
35	Ostatné	2,50	0,20	0,50	0,70
Spolu		100,00		71,90	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 71,90 / 100 = 0,719$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 3,757 * 1,158 * 0,7190 * 1,10$$

$$VH = 1\,119,32 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č.11 na 3 poschodí (4.NP)	2006	18	62	80	22,50	77,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 119,32 Eur/m ² * 836,45m ²	936 255,21
Technická hodnota	77,50% z 936 255,21 Eur	725 597,79

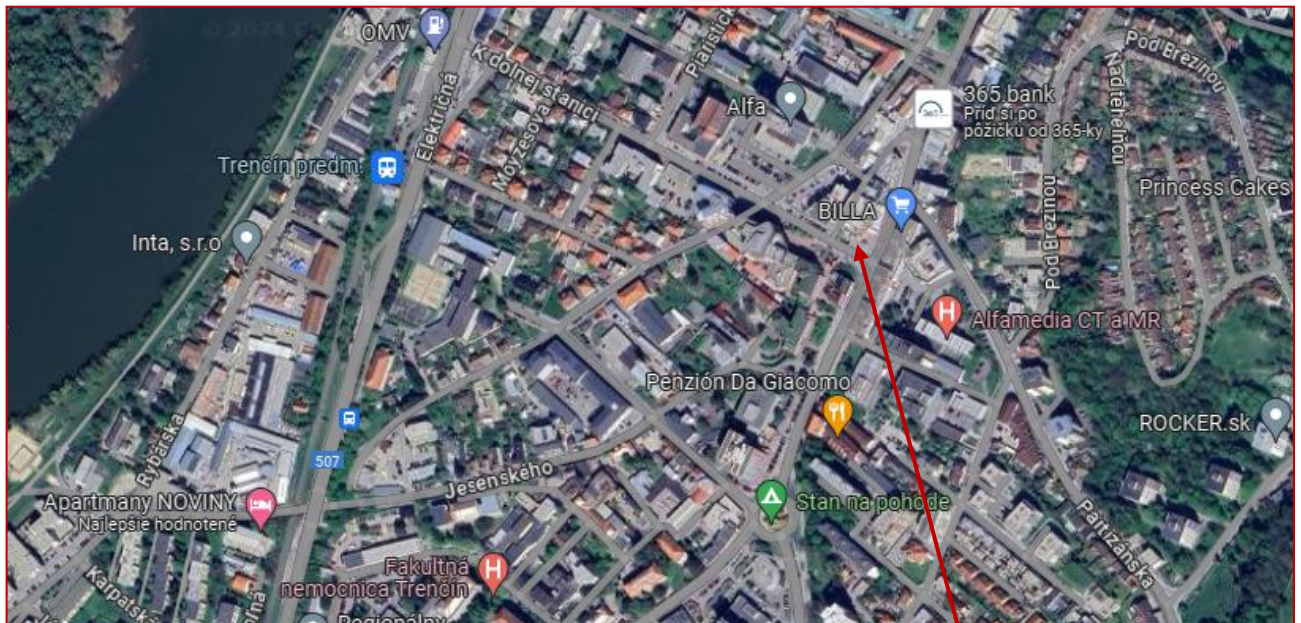
2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor 1 (garáže, suterén)		
Nebytový priestor č.1 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	697 095,20	540 248,78
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor 1 (garáže, suterén)	697 095,20	540 248,78
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor 2-5 (sklady, suterén)		
Nebytový priestor č.2 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	40 663,63	31 514,31
Nebytový priestor č.3 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec	26 726,39	20 712,95

Trenčín, Legionárska ul.		
Nebytový priestor č.4 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	11 669,27	9 043,68
Nebytový priestor č.5 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	7 519,15	5 827,34
Celkom za Nebytové priestory	86 578,44	67 098,28
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor 2-5 (sklady, suterén)	86 578,44	67 098,28
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor 6-7 (obchodné prevádzky, 1.NP)		
Nebytový priestor č.6 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	829 372,74	642 763,87
Nebytový priestor č.7 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	5 617,75	4 353,76
Celkom za Nebytové priestory	834 990,49	647 117,63
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor 6-7 (obchodné prevádzky, 1.NP)	834 990,49	647 117,63
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Nebytový priestor 8-11 (obchodné prevádzky, 2-4.NP)		
Nebytový priestor č.8 na 1. poschodí (2.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	891 329,47	690 780,34
Nebytový priestor č.9 na 2. poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	893 698,96	692 616,69
Nebytový priestor č.10 na 2.poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	15 427,56	11 956,36
Nebytový priestor č.11 na 3 poschodí (4.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	936 255,21	725 597,79
Celkom za Nebytové priestory	2 736 711,20	2 120 951,18
Spolu pre skupinu: Nebytový priestor 8-11 (obchodné prevádzky, 2-4.NP)	2 736 711,20	2 120 951,18
Celkom:	4 355 375,33	3 375 415,87

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Polyfunkčný objekt SEKO&DAPA č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín je situovaný v rámci zastavaného územia krajského mesta Trenčín, v k.ú. Trenčín, na pozemku ohraničenom ulicami Legionárska a K dolnej stanici. Posudzovaná lokalita spadá do centra mesta, s veľmi dobrou dostupnosťou do historického centra mesta a do ostatných častí mesta prostriedkami MHD a osobnou dopravou. Dopravná dostupnosť iných sídelných útvarov je medzimestskou autobusovou dopravou, železničnou dopravou. Vybavenosť lokality inžinierskymi sieťami zahŕňa verejný rozvod vody, kanalizácie, plynu, el. energie, dátové siete.

Okolitú zástavbu tvoria prevažne objekty občianskej vybavenosti (úrad Trenčianskeho samosprávneho kraja, administratívne budovy, sieť obchodov a služieb, Fakultná nemocnica Trenčín, bytové domy s obchodnými prevádzkami, zdravotnícke zariadenia, hotely, reštaurácie, banky, úrady). Nebytové priestory sa nachádzajú na 1.podzemnom podlaží a na 1.-4.nadzemnom podlaží, Nebytový priestor č. 6 so samostatným vstupom od ulice, ostatné nebytové priestory č. 8.-11. sú prístupné hlavným spoločným, vstupom a následne schodiskom/výťahom na 2.-4. nadzemné podlažie. Na všeobecnú hodnotu predmetných nehnuteľností má vplyv najmä ich situovanie v rámci sídelného útvaru.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Objekt má 6. nadzemných podlaží, z toho 5.-6. podlažie sú ustupujúce a jedno podzemné podlažie. 1.-4. NP sú riešené ako obchodné a administratívne priestory a priestory s prevádzkami služieb, na 2. NP je v súčasnosti chránená dielňa, na 5. - 6. NP sú byty, na I. PP (Suterén) je hromadná garáž s technickým zázemím. Hlavný vstup do objektu je z východnej strany, do časti priestorov nebytového priestoru č. 6 je samostatný v vstup priamo z ulice. Pre nebytový priestor č. 1 v suteréne objektu (hromadná garáž s technickým zázemím), zásobovanie a vstup zamestnancov pre obchodné prevádzky je vstup zo západnej strany.

I. PP (suterén): parking, schodisko, strojovňa VZT, schodisko prevádzkové, predsieň, kotolňa, sklad.

I. NP (prízemie) - nebytový priestor č.6 a 7 využívaný ako obchodné prevádzky so zázemím: vstupná hala + schodisko, predajňa potravín, predajné priestory 3x, skladové priestory pre potraviny, automobilová rampa do I, PP, manipulačný priestor zásob 1. NP, manipulačný priestor zásob D. NP - V, NP, schodisko, predsieň, vrátnica (strážna služba), chodba, šatňa muži, šatňa ženy, kancelária, manipuačný priestor, sklad 2x.

II. NP - nebytový priestor č.8 využívaný ako chránená dielňa so zázemím: schodisková hala, predajný priestor, schodisko, predsieň, šatňa muži, šatňa Ženy, chodba + kuchynský kút, WC ženy zamestnanci, WC muži zamestnanci, upratovačka, WC ženy, WC muži, WC telesne postihnutý, skladové priestory, komunikačný priestor

III. NP - nebytový priestor č.9 využívaný ako predajňa so zázemím a č. 10 využívaný ako administratívny priestor: schodisková hala, predajný priestor, schodisko, predsieň, kancelária sekretariátu, kancelária riaditeľa, WC muži zamestnanci, WC ženy zamestnanci, šatňa muži, šatňa ženy, chodba + kuchynský kút, skladové priestory, komunikačný priestor

IV.NP - nebytový priestor č.11 využívaný ako fitnesscentrum so zázemím: schodisková hala, predajný priestor, služby (kaderníctvo, stomatológ), vedľajšie schodisko, predsieň, šatňa muži, Šatia ženy, chodba + kuchynský kút, WC ženy zamestnanci, WC muži zamestnanci, upratovačka, sklad, komunikačný priestor

V rámci územného plánu je objekt situovaný v ploche funkčne vymedzenej ako iné komerčné využitie. Iné využitie priestorov ako v čase ohodnotenia - najmä obchod a služby nie je predpokladané.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Ťarchy evidované na LV
- V danej lokalite neboli zistené riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor č.1 (garáže, suterén)

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu daného typu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,30 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,300	10	3,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutel'nosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,600	5	3,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness	I.	0,900	6	5,40

	centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah, obchody a služby v prízemnej časti				
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	8	7,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	nehodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,030	5	0,15
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,165	9	1,49
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	skladové priestory a garáže	V.	0,030	7	0,21
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	4	0,66
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,300	5	1,50
16	Názor znalca				
	dobry nebytový priestor	II.	0,600	20	12,00
	Spolu			145	78,11

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 78,11 / 145$	0,539
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 540\,248,78 \text{ Eur} * 0,539$	291 194,09 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.1)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
969/18	zastavaná plocha a nádvorie	989,00	20/26	68000/497572	103,97

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,50
k_v	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným	1,00

koeficient intenzity využitia	vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, služby, obchod so štandardným vybavením	
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,60
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 20/26 * 68000/497572 * 185\,348,49 \text{ Eur}$	19 484,92 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 969/18	$989,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ Eur/m}^2 * 20/26 * 68000/497572$	19 484,92
Spolu		19 484,92

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor 2-5 (sklady, suterén)

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu daného typu nehnuteľností v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,40 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _I	Výsledok k _{PD} *v _I
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	10	4,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,800	5	4,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	1,200	6	7,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,200	8	9,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám nevhodná orientácia (bez denného osvetlenia, nútené vetranie a pod.)	V.	0,040	5	0,20
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. PP	IV.	0,220	9	1,98
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,040	7	0,28
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,200	7	8,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,200	6	7,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	4	0,88
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,400	5	2,00
16	Názor znalca dobrý nebytový priestor	II.	0,800	20	16,00
	Spolu			145	104,14

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 104,14 / 145$	0,718
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 67\,098,28 \text{ Eur} * 0,718$	48 176,57 Eur

4.2 POZEMKY**4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Parcela	Druh pozemku	Spolu	Spoluvlastnícky
---------	--------------	-------	-----------------

		výmera [m ²]	podiel
969/18	zastavaná plocha a nádvorie	989,00	1/1

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _{KS} koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,50
k _{KV} koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, služby, obchod so štandardným vybavením	1,00
k _{DP} koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch	1,05
k _{KF} koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,60
k _{KI} koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _{KZ} koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _{KR} koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²

4.2.1.1 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.2)

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 4320/497572 * 185$ 348,49 Eur	1 609,23 Eur

4.2.1.2 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.3)

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 2840/497572 * 185$ 348,49 Eur	1 057,92 Eur

4.2.1.3 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.4)

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 1240/497572 * 185$ 348,49 Eur	461,91 Eur

4.2.1.4 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.5)

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur}/m^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 800/497572 * 185$ 348,49 Eur	298,00 Eur

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor 6-7 (obchodné prevádzky, 1.NP)

5.1 STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu daného typu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,50 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase, výška koeficientu bola stanovená aj v závislosti na objektívnych výsledkoch kombinovanej metódy).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	10	5,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	7	7,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,000	5	5,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitness centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	1,500	6	9,00
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	8	12,00

8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	vstup aj výklad do ulice	I.	1,500	5	7,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,500	9	13,50
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	obchodné priestory	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,500	7	10,50
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	6	9,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	4	1,10
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,500	5	2,50
16	Názor znalca				
	dobry nebytový priestor	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			145	151,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 151,6 / 145$	1,046
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 647 117,63 \text{ Eur} * 1,046$	676 885,04 Eur

5.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

5.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Úroková miera zahŕňa diskontnú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia vo výške 4,25 % a daňové zaťaženie vo výške 1,47 % (odpovedá dani z príjmu vo výške 19 %). Predpokladaná doba výnosovosti je vzhľadom na technický stav hodnotenej nehnuteľnosti 20 rokov.

Hrubý výnos

Výpočet hrubého výnosu je vykonaný za predpokladu prenajatia všetkých prenajatelných priestorov, pričom podlahová plocha použitá vo výpočte bola stanovená výpočtom na základe podlahových plôch jednotlivých priestorov. Znalcovi nebol predložený aktuálny zoznam nájomníkov aj s nájomnými sadzbami, rámci predloženého znaleckého posudku sa nachádzal zoznam nájomných zmlúv s nájmi z 20.11.2019. Vzhľadom na uvedené bol hrubý výnos stanovený s použitím nájomných sadzieb odvodených od všeobecne dosiahnuteľnej výšky nájomného za porovnateľné priestory v danom mieste a čase. Na základe prieskumu verejných internetových portálov a údajov realitných kancelárií a znalosti trhu s prenájomom nehnuteľností v danom sídelnom útvare, sa priemerné nájomné sadzby pre kancelárske a prevádzkové priestory v záujmovom porovnateľných lokalitách pohybovali v čase ohodnotenia od 7,0-12 €/m²/mesiac, čo je 84 - 144,0 €/m²/rok, v závislosti od ich stavebno-technického stavu a štandardu (viď ponuky z realitných portálov v prílohách znaleckého posudku). Zistené boli len ponuky na prenájom priestorov s podlahovou plochou max.200 m². Vzhľadom na výmeru jednotlivých obchodných priestorov, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými veľkokapacitnými priestormi so zázemím, prístupné prevažne zo spoločného centrálného schodiska, na nadzemných podlažiach 1.-4., so zohľadnením prevažne priemerného štandardu a vybavenie, boli vo výpočte použité nasledovné sadzby:

- obchodné priestory na 1.NP 84,0 €/m²/rok (obchodné prevádzky)
- priestory na 2 NP 60,0 €/m²/rok (chránená dielňa)

- obchodné priestory na 3-4.NP 72,0 €/m²/rok (obchodné prevádzky, fitnesscentrum, kozmetika)

Nájomné sadzby sú uvádzané na úrovni s DPH a nezahŕňajú platby za energie, ktoré sú obvykle účtované samostatne na základe skutočnej spotreby.

Pozn.: Celkový hrubý výnos z prenájmu všetkých hodnotených priestorov v rámci znaleckého posudku použitého pre účel záložného práva bol podľa zoznamu nájomných zmlúv z roku 2019 vo výške 189 674,50 Eur za rok, hrubý výnos z prenájmu je v rámci tohto znaleckého posudku - rok 2024 vo výške 268 061,52 Eur za rok, bez priestorov v suteréne.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ]/rok	Nájomné spolu [Eur/rok]
nebytový priestor č.6	725,88	725,88	m ²	84,00	60 973,92
nebytový priestor č.7	440	440,00	m ²	84,00	36 960,00
Hrubý výnos spolu:					97 933,92

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený odhadom vo výške 2 % z hrubého výnosu (na základe výpočtu predpokladaného nájmu ze pozemok).

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	2% z 97 933,92	1 958,68

Hrubý výnos stavby: 97 933,92 - 1 958,68 = **95 975,24 Eur/rok**

Náklady

Náklady, spojené s užívaním stavby sú stanovené nasledovne:

- daň zo stavieb – na základe VZN č. 33/2023 o miestnych daniach mesta Trenčín
- náklady na poistenie nehnuteľností (výška poistenia bola stanovená na úrovni obvyklej sadzby za daný typ stavby vo výške 0,10 % z východiskovej hodnoty zvýšenej o DPH)
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením technického stavu stavieb - Náklady na údržbu musia byť vynaložené na zachovanie využitia budovy počas plánovanej životnosti, náklady na riadne odstránenie škôd na stavbe vznikajúcich opotrebovaním, starnutím a poveternostnými vplyvmi. Pre danú nehnuteľnosť, po rekonštrukcii, predstavujú odhadovanú hodnotu 1% z východiskovej hodnoty stavby.
- náklady spojené so správou sú na úrovni obvyklej sadzby za daný typ priestorov/stavieb (3,0 % z hrubého výnosu stavieb)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	730,28*6	4 381,68
poistenie	0,10 % z (834 990,49 * 1,2)	1 001,99
Náklady na údržbu		
údržba	1,00 % z (834 990,49 * 1,2)	10 019,89
Správne náklady		
správne	3,00 % z 95 975,24	2 879,26
Náklady spolu:		18 282,82

Odhad straty

Odhad straty je odhadovaný vo výške 20 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu pozemku. Odhad straty objektivizuje riziko prenajatia jednotlivých počas celého obdobia výnosovosti a závisí od aktuálneho stavu na trhu s prenájomom nehnuteľnosti. Hodnota 20 % predstavuje cca tri mesačné nájomy a zohľadňuje aj typ priestorov veľkokapacitného charakteru s predpokladom znevýhodnenia možnosti obsadenia ako celku.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	20% z 95 975,24	19 195,05

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
95 975,24	18 282,82	19 195,05	58 497,37

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 4,25 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 2,00 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,47 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 4,25 + 2,00 + 1,47 = 7,72 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,72 / 100 = 0,0772$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa (napr. realitnej agentúry) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s prevodom. V tomto prípade sú uvažované vzhľadom na veľkosť objektu a jeho hodnotu likvidačné náklady vo výške 3,0 % zo všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky).

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		676 885,04
Likvidačné náklady:		
	3,00 % z 676 885,04 Eur	20 306,55
Likvidačná hodnota:		656 578,49

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 58\,497,37 * \frac{(1+0,0772)^{20} - 1}{(1+0,0772)^{20} * 0,0772} + \frac{656\,578,49}{(1+0,0772)^{20}}$$

$$HV = 586\,503,11 + 148\,374,67 = 734\,877,77 \text{ Eur}$$

5.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	647 117,63 Eur
Výnosová hodnota (HV):	734 877,77 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{647\,117,63 - 734\,877,77}{734\,877,77} \right| * 100 = 11,94\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 2,19$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VŠH_s = \frac{(2,19 * 734\,877,77) + (1 * 647\,117,63)}{2,19 + 1} = 707\,366,75 \text{ Eur}$$

5.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	676 885,04
Kombinovaná metóda	707 366,75

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutých obidvomi metódami je minimálny a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na spôsob výpočtu hrubého výnosu na základe pasívneho výnosu, všeobecná hodnota stanovená **metóda polohovej diferenciacie** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu ohodnocovaných stavieb v danom mieste a čase pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

VŠH stavieb = 676 885,04 Eur

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel
969/18	zastavaná plocha a nádvorie	989,00	1/1

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,50
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, služby, obchod so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch	1,05
k _F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,60
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²

5.2.1.1 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.6)

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 72588/497572 *$ 185 348,49 Eur	27 039,46 Eur

5.2.1.2 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.7)

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V_{SH} = \text{Podiel} * V_{SHPOZ} = 1/1 * 440/497572 * 185$ 348,49 Eur	163,90 Eur

6. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTŮV: Nebytový priestor 8-11 (obchodné prevádzky, 2-4.NP)**6.1 STAVBY****6.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****6.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY****Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, jeho polohu, technický stav nehnuteľností a predpokladaný záujem o kúpu daného typu nehnuteľnosti v predmetnej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,30 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase, výška koeficientu bola stanovená aj v závislosti na objektívnych výsledkoch kombinovanej metódy).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI} * v_i$
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,165	10	1,65
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	0,600	30	18,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,600	7	4,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	0,600	5	3,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, fitnes centrum, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah, obchody a služby v prízemnej časti	I.	0,900	6	5,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	0,900	8	7,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,300	5	1,50
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,300	9	2,70
11	Charakteristika nebytového priestoru				
	priestory služieb	IV.	0,165	7	1,16
	<i>prevažujúce využitie</i>				
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	0,900	7	6,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	0,900	6	5,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	4	0,66
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	0,300	5	1,50
16	Názor znalca				
	priemerný nebytový priestor	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			145	74,27

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 74,27 / 145$	0,512
Všeobecná hodnota	$VŠHB = TH * k_{PD} = 2\,120\,951,18 \text{ Eur} * 0,512$	1 085 927,00 Eur

6.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

6.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Úroková miera zahŕňa diskontnú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia vo výške 4,25 % a daňové zaťaženie vo výške 1,47 % (odpovedá dani z príjmu vo výške 19 %). Predpokladaná doba výnosovosti je vzhľadom na technický stav hodnotenej nehnuteľnosti 20 rokov.

Hrubý výnos

Výpočet hrubého výnosu je vykonaný za predpokladu prenajatia všetkých prenajateľných priestorov, pričom podlahová plocha použitá vo výpočte bola stanovená výpočtom na základe podlahových plôch jednotlivých priestorov. Znalcovi nebol predložený aktuálny zoznam nájomníkov aj s nájomnými sadzbami, rámci predloženého znaleckého posudku sa nachádzal zoznam nájomných zmlúv s nájmi z 20.11.2019. Vzhľadom na uvedené bol hrubý výnos stanovený s použitím nájomných sadziieb odvodených od všeobecne dosiahnuteľnej výšky nájomného za porovnateľné priestory v danom mieste a čase. Na základe prieskumu verejných internetových portálov a údajov realitných kancelárií a znalosti trhu s prenájomom nehnuteľností v danom sídelnom útvare, sa priemerné nájomné sadzby pre kancelárske a prevádzkové priestory v záujmovo porovnateľných lokalitách pohybovali v čase ohodnotenia od 7,0-12 €/m²/mesiac, čo je 84 - 144,0 €/m²/rok, v závislosti od ich stavebno-technického stavu a štandardu (viď ponuky z realitných portálov v prílohách znaleckého posudku). Zistené boli len ponuky na prenájom priestorov s podlahovou plochou max.200 m². Vzhľadom na výmeru jednotlivých obchodných priestorov, ktoré sú tvorené prevažne otvorenými veľkokapacitnými priestormi so zázemím, prístupné prevažne zo spoločného centrálného schodiska, na nadzemných podlažiach 1.-4., so zohľadnením prevažne priemerného štandardu a vybavenie, boli vo výpočte použité nasledovné sadzby:

- obchodné priestory na 1.NP 84,0 €/m²/rok (obchodné prevádzky)

- priestory na 2 NP 60,0 €/m²/rok (chránená dielňa)
- obchodné priestory na 3-4.NP 72,0 €/m²/rok (obchodné prevádzky, fitnesscentrum, kozmetika)

Nájomné sadzby sú uvádzané na úrovni s DPH a nezahŕňajú platby za energie, ktoré sú obvykle účtované samostatne na základe skutočnej spotreby.

Pozn.: Celkový hrubý výnos z prenájmu všetkých hodnotených priestorov v rámci znaleckého posudku použitého pre účel záložného práva bol podľa zoznamu nájomných zmlúv z roku 2019 vo výške 189 674,50 Eur za rok, hrubý výnos z prenájmu je v rámci tohto znaleckého posudku - rok 2024 vo výške 268 061,52 Eur za rok, bez priestorov v suteréne.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ/rok]	Nájomné spolu [Eur/rok]
nebytový priestor č. 8	823,84	823,84	m ²	60,00	49 430,40
nebytový priestor č. 9	826,00	826,00	m ²	72,00	59 472,00
nebytový priestor č. 10	14,30	14,30	m ²	72,00	1 029,60
nebytový priestor č. 11	836,05	836,05	m ²	72,00	60 195,60
Hrubý výnos spolu:					170 127,60

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený odhadom vo výške 2 % z hrubého výnosu (na základe výpočtu predpokladaného nájmu za pozemok).

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	3% z 170 127,60	5 103,83

Hrubý výnos stavby: 170 127,60 - 5 103,83 = **165 023,77 Eur/rok**

Náklady

Náklady, spojené s užívaním stavby sú stanovené nasledovne:

- daň zo stavieb – na základe VZN č. 33/2023 o miestnych daniach mesta Trenčín
- náklady na poistenie nehnuteľností (výška poistenia bola stanovená na úrovni obvyklej sadzby za daný typ stavby vo výške 0,10 % z východiskovej hodnoty zvýšenej o DPH)
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením technického stavu stavieb - Náklady na údržbu musia byť vynaložené na zachovanie využitia budovy počas plánovanej životnosti, náklady na riadne odstránenie škôd na stavbe vznikajúcich opotrebovaním, starnutím a poveternostnými vplyvmi. Pre danú nehnuteľnosť, po rekonštrukcii, predstavujú odhadovanú hodnotu 1% z východiskovej hodnoty stavby.
- náklady spojené so správou sú na úrovni obvyklej sadzby za daný typ priestorov/stavieb (3,0 % z hrubého výnosu stavieb)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	$(823,84+826,00+14,30+836,05)*6$	15 001,14
poistenie	$0,08 \% z (2\ 736\ 711,20 * 1,2)$	2 627,24
Náklady na údržbu		
údržba	$1,00 \% z (2\ 736\ 711,20 * 1,2)$	32 840,53
Správne náklady		
správne	$3,00 \% z 165\ 023,77$	4 950,71
Náklady spolu:		55 419,62

Odhad straty

Odhad straty je odhadovaný vo výške 20 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu pozemku. Odhad straty objektivizuje riziko prenajatia jednotlivých počas celého obdobia výnosovosti a závisí od aktuálneho stavu na trhu s prenájomom nehnuteľnosti. Hodnota 20 % predstavuje cca tri mesačné nájomy a zohľadňuje aj typ priestorov veľkokapacitného charakteru s predpokladom znevýhodnenia možnosti obsadenia ako celku.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	$20\% z 165\ 023,77$	33 004,75

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
165 023,77	55 419,62	33 004,75	76 599,40

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 4,25 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 2,00 \text{ \%/rok}$
Zat'azenie daňou z príjmu:	$d = 1,47 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 4,25 + 2,00 + 1,47 = 7,72 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 7,72 / 100 = 0,0772$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa (napr. realitnej agentúry) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s prevodom. V tomto prípade sú uvažované vzhľadom na veľkosť objektu a jeho hodnotu likvidačné náklady vo výške 3,0 % zo všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky).

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		1 085 927,00
Likvidačné náklady:		
	3,00 % z 1 085 927,00 Eur	32 577,81
Likvidačná hodnota:		1 053 349,19

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 76 599,40 * \frac{(1+0,0772)^{20} - 1}{(1+0,0772)^{20} * 0,0772} + \frac{1 053 349,19}{(1+0,0772)^{20}}$$

$$HV = 767 996,68 + 238 037,55 = 1 006 034,23 \text{ Eur}$$

6.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Technická hodnota stavieb (TH):	2 120 951,18 Eur
Výnosová hodnota (HV):	1 006 034,23 Eur

Určenie váh podľa ÚSI:**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{2 120 951,18 - 1 006 034,23}{1 006 034,23} \right| * 100 = 110,82\%$$

Váha technickej hodnoty:	b = 1
Váha výnosovej hodnoty:	a = 11

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VSH_S = \frac{(11 * 1 006 034,23) + (1 * 2 120 951,18)}{11 + 1} = 1 098 943,98 \text{ Eur}$$

6.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	1 085 927,00
Kombinovaná metóda	1 098 943,98

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutých obidvomi metódami je minimálny a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na spôsob výpočtu hrubého výnosu na základe pasívneho výnosu, všeobecná hodnota stanovená **metóda polohovej diferenciacie** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu ohodnocovaných stavieb v danom mieste a čase pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

VŠH stavieb = 1 085 927,00 Eur

6.2 POZEMKY

6.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel
969/18	zastavaná plocha a nádvorie	989,00	1/1

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,50
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, služby, obchod so štandardným vybavením	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch	1,05
k _F koeficient funkčného využitia územia	1. plochy území občianskej vybavenosti s prevahou plôch pre obchod a služby (obchodná poloha)	1,60
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 26,56 Eur/m ² * 7,0560	187,41 Eur/m ²

6.2.1.1 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.8)

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠ _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 26,56 Eur/m ² * 7,0560	187,41 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * VŠ _{POZ} = 1/1 * 82384/497572 * 187,41 Eur	30 688,52 Eur

6.2.1.2 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.9)

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 82600/497572 *$ 185 348,49 Eur	30 768,98 Eur

6.2.1.3 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.10)

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 1430/497572 * 185$ 348,49 Eur	532,68 Eur

6.2.1.4 spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.11)

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,05 * 1,60 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{HMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,0560$	187,41 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 1/1 * 83605/497572 *$ 185 348,49 Eur	31 143,35 Eur

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanoviť všeobecnej hodnoty nehnuteľností evidovaných na LV č. 8872 k.ú.Trenčín, obec Trenčín – nebytové priestory situované v rámci objektu – Polyfunkčný objekt SEKO&DAPA č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín:

- Nebytový priestor č.1 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.2 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.3 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.4 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.5 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.6 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.7 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.8 na 1. poschodí (2.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.9 na 2. poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.10 na 2.poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.11 na 3 poschodí (4.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.,

vrátane ich spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.,

Odpoveď: Všeobecná hodnota nehnuteľností evidovaných na LV č. 8872 k.ú.Trenčín, obec Trenčín – nebytové priestory situované v rámci objektu – Polyfunkčný objekt SEKO&DAPA č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín:

- Nebytový priestor č.1 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.2 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.3 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.4 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.5 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.6 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.7 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.8 na 1. poschodí (2.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.9 na 2. poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.10 na 2.poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.
- Nebytový priestor č.11 na 3 poschodí (4.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.,

vrátane ich spoluvlastníckeho podielu na pozemku parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul. je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor 1 (garáže, suterén)		
Nebytový priestor č.1 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	20/26	223 995,45
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.1) - parc. č. 969/18 (103,97 m ²)	20/26 z 68000/497572	19 484,92
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor 1 (garáže, suterén)		243 480,37
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor 2-5 (sklady, suterén)		
Nebytový priestor č.2 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	1/1	22 627,28
Nebytový priestor č.3 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	1/1	14 871,90
Nebytový priestor č.4 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	1/1	6 493,36
Nebytový priestor č.5 v suteréne (1.PP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	1/1	4 184,03
Spolu za Nebytové priestory		48 176,57
Spolu stavby		48 176,57
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.2) - parc. č. 969/18 (8,59 m ²)	1/1 z 4320/497572	1 609,23
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.3) - parc. č. 969/18 (5,64 m ²)	1/1 z 2840/497572	1 057,92
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.4) - parc. č. 969/18 (2,46 m ²)	1/1 z 1240/497572	461,91
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.5) - parc. č. 969/18 (1,59 m ²)	1/1 z 800/497572	298,00
Spolu pozemky (18,28 m²)		3 427,06
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor 2-5 (sklady, suterén)		51 603,63
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor 6-7 (obchodné prevádzky, 1.NP)		
Nebytový priestor č.6 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	1/1	672 331,01
Nebytový priestor č.7 na prízemí (1.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	1/1	4 554,03
Spolu za Nebytové priestory		676 885,04
Spolu stavby		676 885,04
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.6) - parc. č. 969/18 (144,28 m ²)	1/1 z 72588/497572	27 039,46
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.7) - parc. č. 969/18 (0,87 m ²)	1/1 z 440/497572	163,90
Spolu pozemky (145,15 m²)		27 203,36
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor 6-7 (obchodné prevádzky, 1.NP)		704 088,40

Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor 8-11 (obchodné prevádzky, 2-4.NP)		
Nebytový priestor č.8 na 1. poschodí (2.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	1/1	353 679,53
Nebytový priestor č.9 na 2. poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	1/1	354 619,74
Nebytový priestor č.10 na 2.poschodí (3.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	1/1	6 121,66
Nebytový priestor č.11 na 3 poschodí (4.NP) Polyfunkčného objektu č.s. 6972 na parc. KN č. 696/18 k.ú. Trenčín, obec Trenčín, Legionárska ul.	1/1	371 506,07
Spolu za Nebytové priestory		1 085 927,00
Spolu stavby		1 085 927,00
Pozemky		
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.8) - parc. č. 969/18 (163,75 m ²)	1/1 z 82384/497572	30 688,52
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.9) - parc. č. 969/18 (164,18 m ²)	1/1 z 82600/497572	30 768,98
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.10) - parc. č. 969/18 (2,84 m ²)	1/1 z 1430/497572	532,68
spoluvlastnícky podiel na pozemku (nebytový priestor č.11) - parc. č. 969/18 (166,18 m ²)	1/1 z 83605/497572	31 143,35
Spolu pozemky (496,95 m²)		93 133,53
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor 8-11 (obchodné prevádzky, 2-4.NP)		1 179 060,53
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		2 178 232,93
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		2 180 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Dvamiľiónystoosemdesiat tisíc Eur		

Pozn.: Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov, na základe zistení znalca na obhliadke a od zástupcu vlastníka a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných dokladov a skutočností majúcich vplyv na východiskových, technických a všeobecnú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!

V Žiline, dňa 08.07.2024

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka D 900524 zo dňa 27.5.2024
- Výpis z listu vlastníctva č. 8872, k.ú.Trenčín, obec Trenčín, vytvorené cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú.Trenčín, obec Trenčín, vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie č. SpSÚ 689/2006-003/Pk, MsÚ 71848/200G na stavbu „Polyfunkčný objekt – SEKO&DAPA, OC Bružba, Soblahovská č.4, Trenčín“, vydané mestom Trenčín dňa 8.8.2006, právoplatnosť nadobudnutá dňa 19.9.2006
- Sadzby dane z nehnuteľností pre rok 2024
- Projektová dokumentácia stavby „Polyfunkčný objekt – SEKO&DAPA, OC Bružba, Soblahovská č.4, Trenčín“, v rozsahu: Pôdorys 1. NP, Pôdorys 2. NP, Pôdorys 3. NP, Pôdorys 4. NP
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

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 75/2024.

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