Znalec: **KONTECH, s.r.o.**
Hurbanova 351/16
914 51 Trenčianske Teplice

Zadávateľ: **DOMUS PETRA, s.r.o., v konkurze**
Pod Sokolice 1C/6673
911 01 Trenčín

Spisová značka: **3R/8/2011**

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

25 / 2026

Vo veci:

Ohodnotenia zložiek majetku úpadcu
DOMUS PETRA, s.r.o., v konkurze Trenčín,
za účelom dražobného konania pri speňažení majetku v rámci konkurzu.

Počet strán (z toho príloh): 83 (30)
Počet vyhotovení: 4

O B S A H strana

I. ÚVOD *3*
I.1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania *3*
I.2. Účel znaleckého posudku *3*
I.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný *3*
I.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje *3*
I.5. Podklady na vypracovanie posudku *3*
I.6. Použité právne predpisy a literatúra *4*
I.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov *4*
I.8. Osobitné požiadavky zadávateľa *5*

II. POSUDOK *6*
II.1. Predmet ohodnotenia *6*
II.2. Spôsob a postup ohodnotenia *6*
II.2.1. Všeobecné údaje *6*
II.2.1.1. Výber použitej metódy *6*
II.2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje *7*
II.2.1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia *11*
II.2.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom *11*
II.2.1.5. Údaje katastra nehnuteľností *11*
II.2.1.6. Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia *11*
II.2.1.7. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané *12*
II.2.2. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty *12*
II.2.2.1. Byty *12*
II.2.2.1.1. Byt č. 12 v bytovom dome súp. č. 6673 *12*
II.2.2.1.2. Byt č. 20 v bytovom dome súp. č. 6673 *17*
II.2.2.1.3. Byt č. 21 v bytovom dome súp. č. 6673 *20*
II.2.2.2. Nebytová priestory *23*
II.2.2.2.1. Nebytový priestor č. 4 (garáž) *23*
II.2.2.2.2. Nebytový priestor č. 11 (garážové státie č. 3) *26*
II.2.2.2.3. Nebytový priestor č. 11 (garážové státie č. 10) *28*
II.2.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty *31*
II.2.3.1. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 12 *31*
II.2.3.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 20 *35*
II.2.3.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 21 *38*
II.2.3.4. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Nebytový priestor č. 4 *41*
II.2.3.5. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Nebytový priestor č. 11 – garážové státie č. 3 *44*
II.2.3.6. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Nebytový priestor č. 11 – garážové státie č. 10 *46*

III. ZÁVER *49*

IV. PRÍLOHY *52*

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA *83*

I. ÚVOD

I.1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností:

- byt č. 12 s príslušenstvom na 2. poschodí, vo vchode č.1B,
- byt č. 20 s príslušenstvom na 1. poschodí, vo vchode č.1C,
- byt č. 21 s príslušenstvom na 1. poschodí, vo vchode č.1C,
- nebytový priestor č. 4 s príslušenstvom na prízemí, vo vchode č.1D,
- nebytový priestor č. 11 s príslušenstvom na prízemí, vo vchode č.1D,

bytového domu súp. č. 6673, postavenom na pozemkoch parc. č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27, s podielom priestorov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícke podiely k pozemkom parc. č. KN-C 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zapísané na liste vlastníctva č. 9641, katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.

I.2. Účel znaleckého posudku: dražobné konanie pri speňažení majetku v rámci konkurzu

I.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 06.10.2026

I.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 06.10.2026

I.5. Podklady na vypracovanie posudku:

<u>dodané zadávateľom:</u>

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 02.10.2026;
- Kolaudačné rozhodnutie Mesta Trenčín č.SpSÚ 143/2009-002/Mi, MsÚ 4759/2009 zo dňa 1.6.2009;

<u>obstarané znalcom:</u>

- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočné výpisy z listu vlastníctva č. 9641 pre k.ú. Trenčín (byty č.12,20,21), vytvorené cez katastrálny portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 05.10.2026
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu 1424/3 pre k.ú. Trenčín, vytvorená cez katastrálny portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 05.10.2026.

I.6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina 2001;
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov;
- Zákon číslo č.25/2025 Z.z. - stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- STN 73 4301 Budovy na bývanie;
- Indexy cien stavebných prác podľa Klasifikácie stavieb Štatistického úradu Slovenskej republiky;
- Indexy cien stavebných prác podľa Ústavu súdneho znalectva Bratislava (https://www.usz.sk/sluzby/index-vyvoja-cien/);
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky;
- Miera nezamestnanosti v okrese Trenčín podľa Národného úradu práce SR (www.upsvar.sk);
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov.

I.7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

V posudku použité veličiny sú definované nasledovne:

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

Východisková hodnota stavieb (VH) - 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) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu ohodnotenia.

Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

Použitý je postup podľa Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení s odôvodnením výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty v ďalšej časti posudku.

I.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti a to byty:

- byt č. 12 s príslušenstvom na 2. poschodí, vo vchode č.1B,
- byt č. 20 s príslušenstvom na 1. poschodí, vo vchode č.1C,
- byt č. 21 s príslušenstvom na 1. poschodí, vo vchode č.1C,
- nebytový priestor č. 4 s príslušenstvom na prízemí, vo vchode č.1D,
- nebytový priestor č. 11 s príslušenstvom na prízemí, vo vchode č.1D,

bytového domu súp. č. 6673, postavenom na pozemkoch parc. č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27, s podielom priestorov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícke podiely k pozemkom parc. č. KN-C 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zapísané na liste vlastníctva č. 9641, katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.

II.2. Spôsob a postup ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti, ktorých všeobecná hodnota je stanovená za účelom dražobného konania pri speňažení majetku v rámci konkurzu. Ohodnotenie je vykonané v zmysle § 4 a prílohy č. 3 k Vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

II.2.1. Všeobecné údaje

II.2.1.1. Výber použitej metódy

Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, preto nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu. Použitie kombinovanej metódy je veľmi problémové bez objektívnych podkladov a ukazovateľov, preto pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je počítané s výnosovou hodnotou a následne s kombinovanou metódou. Z týchto dôvodov v tomto znaleckom posudku určujeme všeobecnú hodnotu nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie - úpravou technickej hodnoty resp. úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Úprava rozpočtového ukazovateľa je realizovaná indexom cien stavebných prác vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky a Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

II.2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z LV č. 9641 - čiastočný:
Katastrálne územie: Trenčín
Obec: Trenčín
Okres: Trenčín

Časť A – Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc. č. KN-C 1424/3 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1778 m^2
- Pozemok parc. č. KN-C 1424/4 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1592 m^2
- Pozemok parc. č. KN-C 1424/19 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 716 m^2
- Pozemok parc. č. KN-C 1424/22 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m^2
- Pozemok parc. č. KN-C 1424/27 - Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m^2

Príslušnosť k ZÚO: pozemky v zastavanom území obce

- Stavby: - bytový dom súp. č. 6673 na parc.č. KN-C 1424/3
- bytový dom súp. č. 6673 na parc.č. KN-C 1424/22
- bytový dom súp. č. 6673 na parc.č. KN-C 1424/27

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- Vchod: 1B 2.p. Byt č. 12
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 92/6056
- 12 DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR
  IČO: 36798461 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
  - Titul nadobudnutia:
    - 3842/09 - rozhodnutie č.479/2003 o určení súpisného čísla, znalecký posudok č.93/2008, doplnenie znaleckého posudku č.8/2009, súhlas VÚB Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO:31 320 155, geometrický plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09, 3429/09
  - Iné údaje:
    - R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
  - Poznámky:
    - P 741/11- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava 25; spôsob realizácie dobrovoľnou dražbou nehnuteľností: byt č. 12, so spoluvlastníckym podielom 92/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na pozemkoch registra C KN 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27. V.z. 3269/11
    - P 459/13 - nehnuteľnosti: byt č. 12 so spoluvlastníckym podielom 92/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na parc.č. 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemky registra C KN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13
    - P-147/2019 Poznamenáva sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08

na nehnuteľnosti: byt č. 12 s podielom 92/6056 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6673 na parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra CKN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zm.č.2913/19

.....

- Vchod: 1C 1.p. Byt č. 20
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 112/6056
- 20 DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR
  IČO: 36798461 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
  - Titul nadobudnutia:
    - 3842/09 - rozhodnutie č.479/2003 o určení súpisného čísla, znalecký posudok č.93/2008, doplnenie znaleckého posudku č.8/2009, súhlas VÚB Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO:31 320 155, geometrický plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09, 3429/09
  - Iné údaje:
    - R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
  - Poznámky:
    - P 741/11- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava 25; spôsob realizácie dobrovoľnou dražbou nehnuteľností: byt č. 20, so spoluvlastníckym podielom 112/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na pozemkoch registra C KN 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27. V.z. 3269/11
    - P 459/13 - nehnuteľnosti: byt č. 20 so spoluvlastníckym podielom 112/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na parc.č. 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemky registra C KN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13
    - P-147/2019 Poznamenáva sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: byt č. 20 s podielom 112/6056 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6673 na parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra CKN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zm.č.2913/19

.....

- Vchod: 1C 1.p. Byt č. 21
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 71/6056
- 21 DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR
  IČO: 36798461 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
  - Titul nadobudnutia:
    - 3842/09 - rozhodnutie č.479/2003 o určení súpisného čísla, znalecký posudok č.93/2008, doplnenie znaleckého posudku č.8/2009, súhlas VÚB Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO:31 320 155, geometrický plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09, 3429/09
  - Iné údaje:
    - R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
  - Poznámky:

- P 741/11- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava 25; spôsob realizácie dobrovoľnou dražbou nehnuteľností: byt č. 21, so spoluvlastníckym podielom 71/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na pozemkoch registra C KN 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27. V.z. 3269/11
- P 459/13 - nehnuteľnosti: byt č. 36 so spoluvlastníckym podielom 96/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na parc.č. 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemky registra C KN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13
- P-147/2019 Poznamenáva sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: byt č. 21 s podielom 71/6056 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6673 na parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra CKN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zm.č.2913/19

.....

- Vchod: 1D prízemie Nebytový priestor č. 4
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 23/6056
- 52 DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR
  IČO: 36798461 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
  - Titul nadobudnutia:
    - 3842/09 - rozhodnutie č.479/2003 o určení súpisného čísla, znalecký posudok č.93/2008, doplnenie znaleckého posudku č.8/2009, súhlas VÚB Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO:31 320 155, geometrický plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09, 3429/09
  - Iné údaje:
    - R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
  - Poznámky:
    - P 741/11- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava 25; spôsob realizácie dobrovoľnou dražbou nehnuteľností: nebytový priestor č. 2/4, so spoluvlastníckym podielom 23/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na pozemkoch registra C KN 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27. V.z. 3269/11
    - P 459/13 - nehnuteľnosti: nebytový priestor č. 2-4 so spoluvlastníckym podielom 23/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na parc.č. 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemky registra C KN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13
    - P-147/2019 Poznamenáva sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: nebytový priestor č. 2-4 s podielom 23/6056 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6673 na parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra CKN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zm.č.2913/19

.....
- Vchod: 1D prízemie Nebytový priestor č. 11
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 200/6056
- 59 DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR
  IČO: 36798461 Spoluvlastnícky podiel: 4/10
  z toho hodnotený podiel: 2*1/10
  - Titul nadobudnutia:
    - 3842/09 - rozhodnutie č.479/2003 o určení súpisného čísla, znalecký posudok č.93/2008, doplnenie znaleckého posudku č.8/2009, súhlas VÚB Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO:31 320 155, geometrický plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09, 3429/09
    - P-115/2026 Oznámenie o opakovanej dražbe Zn. č. 47/2026, dražobníkom U9, a.s., IČO 35849703, Zelinárska 6, 82108 Bratislava, na byt č. 25 s podielom 52/6056 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6673 na pozemkoch registra CKN s p. č. 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemky registra CKN s p. č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, ktorá sa uskutoční dňa 01.06.2026 o 14,30 hod v GRAND Hotel, Palackého 3477, 911 01 Trenčín, zm. č. 1581/26
  - Iné údaje:
    - R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
  - Poznámky:
- Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

.....

Časť C – Ťarchy:

- Por.č.: 12
  - V 1494/08 - záložné právo na byt č.12, s podielom 92/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na priľahlých pozemkoch parc.č.1424/4, 1424/19, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.40/ZZ/2008, zo dňa 17.3.2008 - vz.901/08, 3429/09
- Por.č.: 20
  - V 1494/08 - záložné právo na byt č.20, s podielom 112/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na priľahlých pozemkoch parc.č.1424/4, 1424/19, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.40/ZZ/2008, zo dňa 17.3.2008 - vz.901/08, 3429/09
- Por.č.: 21
  - V 1494/08 - záložné právo na byt č.21, s podielom 71/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na priľahlých pozemkoch parc.č.1424/4, 1424/19, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.40/ZZ/2008, zo dňa 17.3.2008 - vz.901/08, 3429/09
- Por.č.: 56
  - V 1494/08 - záložné právo na nebytový priestor č.2/4 s podielom 23/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na priľahlých pozemkoch parc.č.1424/4, 1424/19, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.40/ZZ/2008, zo dňa 17.3.2008 - vz.901/08, 3429/09

II.2.1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Nehnuteľnosti obhliadol a zameral osobne v dňoch 09.12.2022 až 11.07.2022, 02.05.2025, 04.03.2026 a naposledy dňa 06.10.2026 zástupca znaleckej organizácie. Bytový dom súp. č. 6673 sa nachádza v obci Trenčín, na ulici Pod Sokolice, orientačné čísla vchodov 1A,1B,1C,1D. Byt č. 12 je umiestnený vo vchode orientačné číslo „1B“. Byty č. 20, 21 sú umiestnené vo vchode orientačné číslo „1C“. Nebytové priestory č. 4, 11 sú umiestnené vo vchode orientačné číslo „1D“. Boli prehliadnuté všetky byty a nebytové priestory v plnom rozsahu. Rozmery bytov a nebytových priestorov boli zamerané laserovým diaľkomerom zn. Leica. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

II.2.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete hodnotenia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom obhliadkou a meraním. Skutkový stav v čase obhliadok je popísaný v časti ohodnotenia, zakreslený v prílohe znaleckého posudku a vyobrazený na fotodokumentácii nachádzajúcej sa tiež v prílohe znaleckého posudku. Ako doklad o veku bytového domu súp. č. 6673, bytov č. 12, 20, 21 a nebytových priestorov č. 4, 11 sme prevzali z kolaudačného rozhodnutia zo dňa 01.06.2009 a odborné posúdenie na základe materiálového a technického riešenia stavby. Bytový dom súp. č. 6673 bol daný do užívania v roku 2009.

II.2.1.5. Údaje katastra nehnuteľností:

Bytový dom súp. č. 6673 sme identifikovali podľa získaného výpisu z LV č. 9641, získanej kópie katastrálnej mapy, nápisov orientačných čísiel nad vstupnými dverami bytového domu a ústnych informácií zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Konštatujeme, že na pozemkoch parc. č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27 v k. ú. Trenčín sa nachádza bytový dom súp. č. 6673. Predmetný bytový dom je zakreslený na katastrálnej mape. Získaná právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

II.2.1.6. Vymenovanie jednotlivých stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Nehnuteľnosti sa nachádzajú:
  – byt č. 12 na 3. nadzemnom podlaží, vo vchode „1B“
  – byt č. 20 na 2. nadzemnom podlaží, vo vchode „1C“
  – byt č. 21 na 2. nadzemnom podlaží, vo vchode „1C“
  – nebytový priestor č. 4 na 1. nadzemnom podlaží, vo vchode „1D“
  – nebytový priestor č. 11 na 1. nadzemnom podlaží, vo vchode „1D“
  bytového domu súp. č. 6673, postavenom na pozemkoch parc. č. 1424/3, 1424/22, 1424/27, k. ú. Trenčín, obec Trenčín. Na základe požiadavky zadávateľa je predmet znaleckého posudku a jeho členenie nasledovné:
    - Byty č. 12, 20, 21 v bytovom dome súp. č. 6673.
    - Nebytový priestor č. 4 v bytovom dome súp. č. 6673.
    - Nebytový priestor č. 11, garážové státia č. 3, 10 v bytovom dome súp. č. 6673.
    - Podiely bytov a nebytových priestorov na pozemkoch parc. č. KN-C 1424/3,1424/4, 1424/19, 142/22, 1424/27.

II.2.1.7. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

Všetky nehnuteľnosti uvedené v bode II.2.1.6. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.

II.2.2. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty

II.2.2.1. Byty

II.2.2.1.1. Byt č. 12 v bytovom dome súp. č. 6673

Technický stav:

Byt č. 12 sa nachádza na 3.nadzemnom podlaží, vo vchode „1B“ bytového domu súp. č. 6673, na ulici Pod Sokolice, v k. ú. Trenčín, obec Trenčín. Predmetný bytový dom je päť až sedempodlažný, nepodpivničený, má ploché strechy, pozostáva zo štyroch vchodov. Bytový dom je osadený na úroveň okolitého takmer rovinatého terénu, v pôdoryse má tvar písmena „L“. Na 1.nadzemnom podlaží je občianska vybavenosť, ktorá pozostáva z kaderníckeho salónu, kaviarne a materskej škôlky. Z jednotlivých priestorov občianskej vybavenosti je vstup na oplotený pozemok parc.č. KN-C 1424/4, ktorý je upravený vo forme parku. Vo východnej časti domu sú na 1.nadzemnom podlaží umiestnené garáže pre osobné automobily, pred severnou časťou domu sa nachádzajú pozemky vo forme parkovacích státí. Konštrukčný systém bytového domu tvorí oceľobetónový monolitický skelet s výplňou z muriva. Obvodové steny vrátane zateplenia sú skladobnej hrúbky 38 cm. Pre výpočet veku bol použitý údaj z kolaudačného rozhodnutia, stavba je užívaná od roku 2009, vek stavby ku dňu ohodnotenia je 2026 - 2009 = 17 rokov. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú znaky statických porúch. Životnosť daného typu stavieb je 80 až 100 rokov, vzhľadom na technický stav bytového domu pri obhliadke a konštrukčné vyhotovenie obvodového plášťa

predpokladáme 100 rokov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je priebežne zabezpečovaná. Byt č. 12 je komplexne dokončený, z toho kuchynská linka so zabudovanými spotrebičmi nie je súčasťou súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu. Výpočet opotrebenia bytového domu a bytu č. 12 vykonáme lineárnou metódou.

Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Osadenie bytového domu na úroveň rovinatého terénu. Základy bytového domu oceľobetónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie monolitický oceľobetónový skelet vyplnený murivom so zateplením. Stropy rovné nespáliteľné z monolitického oceľobetónu. Schody monolitické oceľobetónové, povrch stupňov gressová dlažba. Zastrešenie ploché strechy jednoplášťové vetrané. Klampiarske konštrukcie atiky, strešné zvody z titán-zinkového plechu, parapetov z oplastovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov stierky z prírodného materiálu na sklotextilnej mriežke. Úpravy vnútorných povrchov nástreky a dvojvrstvové vápenné omietky. Spoločné priestory bez vnútorných keramických obkladov, vo vestibuloch a na schodiskách jednoradový sokel z gressového obkladu. Dvere vchodové plastové zasklené dvojsklom, farebná povrchovou úpravou rámov. Vnútorné dvere do hlavných spoločných priestorov plastové zasklené dvojsklom, v protipožiarnej úprave, ostatné vnútorné dvere hladké plné. Okná v byte a spoločných priestoroch plastové zasklené dvojsklom. Povrchy podláh vestibulov a chodieb z gressovej dlažby, v priestore kaviarne veľkoplošná umelokamenná dlažba. Elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod. Stúpacie a ležaté rozvody z oceľových rúr pre studenú vodu. Zvislé a ležaté rozvody vnútornej kanalizácie z plastových rúr do verejnej kanalizácie. Odpad zo všetkých zariaďovacích predmetov v spoločných priestoroch. Rozvod svietiplynu z oceľových rúr do spoločnej kotolne. V každom vchode bytového domu mierne nadpriemerný osobný výťah. Ostatné vyhotovenie bytového domu – v byte č.12 dva balkóny výmery 1,50 m * 3,10 m = 4,65 m^2 a 1,50 m * 4,20 m = 6,30 m^2, zábradlia balkónov z pochrómovanej ocele, rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou.

Stavebno-technický popis bytu:

Byt má chodbu, obývaciu izbu s kuchyňou, ďalšie dve izby, kúpeľňu a WC. K bytu neprináleží sklad. Podlahová plocha bytu je 90,46 m^2. Z dvoch izieb výstup na balkóny. Deliace priečky z penobetónových priečkoviek. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. V kúpeľni na všetkých stenách výšky 220 cm a čela vane, a vo WC na všetkých

stenách výšky 140 cm mierne nadpriemerný keramický obklad. Pozdĺž kuchynskej linky mierne nadpriemerný keramický obklad. Dvere vchodové v bezpečnostnej úprave. Vnútorné dvere hladké plné do obložkových zárubní, povrchová úprava dyha. Dvere na balkóny otváravé a veľkoplošné posuvné plastové zasklené dvojsklom. Podlahy podľa druhu priestoru keramické dlažby a plávajúce drevené. Podlahy balkóna gressová dlažba v protimrazovej úprave. Ústredné vykurovanie zo spoločnej kotolne, vykurovacie telesá panelové oceľové radiátory typu Korad, v kúpeľni vyhrievací rebrík, na radiátoroch termoregulačné ventily. Merač spotreby tepla pred bytom v inštalačnej skrini. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení, poistkové automaty v byte, merač spotreby elektrickej energie na 1.nadzemnom podlaží. Prípojka studenej a teplej úžitkovej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne a hygienických priestorov, merače spotreby studenej a teplej úžitkovej vody pred bytom v inštalačnej skrini. Prípojky do zvislých zvodov kanalizácie z kuchyne a hygienických priestorov z plastového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. V kuchyni mierne nadpriemerná typová kuchynská linka dĺžky cca 3,5 m, nerezové drezové umývadlo s odkvapávačom, páková vodovodná batéria, elektrický sporák s odsávačom pár. Vybavenie kúpeľne – rohová akrylátová vaňa so sedadlom na podmurovke, plytká sprchová vanička, zástena sprchy z bezpečnostného skla, keramické umývadlo. Vybavenie WC – závesné WC, keramické umývadlo. Vodovodné batérie v pákovom vyhotovení. Bytové jadro murované. Ostatné vyhotovenie bytu – vstavaná skriňa typu Roldor, na oknách hliníkové žalúzie, domáci videotelefón s vrátnikom, rozvody káblovej televízie a internetu pod omietkou.

Spoločné časti domu:

Základy domu, strechy, obvodové múry, priečelia, vchody, chodby, schodiská, výťahy, okná, domové dvere, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie.

Spoločné zariadenia a príslušenstvo domu:

Kotolňa, kočikáreň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spevnené plochy, oplotenia.

Vybavenie bytu: 1*vstavaná skriňa, 1*vaňa na podmurovke, 1*sprchová vanička so zástenou, 2*keramické umývadlo, 2*páková sprchová batéria, 2*páková vodovodná batéria, 1*záchodová misa, 1*merač studenej vody, 1*merač teplej úžitkovej vody, 1*poistkové automaty, 3*panelový radiátor,

1*vyhrievací rebrík, 4*termoregulačný ventil, 1*domový telefón s vrátnikom, 1*poštová schránka.

Členenie bytu: Byt obsahuje tri izby, kuchyňu, chodbu, kúpeľňu.
Byt: Byt číslo 12, 3.nadzemné podlažie to je 2.poschodie
Adresa bytu: ul. Pod Sokolice 6673/1B-12, 911 01 Trenčín

ZATRIEDENIE STAVBY
JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m^2]
Izba	4,30m*7,15m-0,5*1,80m*0,45m	30,34
Izba	2,95m*5,05m-0,5*0,45m*1,80m	14,49
Izba	3,80m*3,30m	12,54
Kuchyňa	2,65m*4,40m	11,66
Chodba	5,35m*2,10m+0,5*1,45m*0,40m+0,5*(1,00m+1,45m)*1,70	13,61
Kúpeľňa	2,50m*2,20m	5,50
WC	1,95m*1,25m-0,60m*0,20m	2,32
Vypočítaná podlahová plocha		**90,46**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,35	100	4,35
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,69	100	15,69
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,97	100	6,97
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,87	100	2,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,35	100	4,35
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,83	100	1,83
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,96	100	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,87	100	2,87
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,83	100	1,83
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,09	100	0,09
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,52	100	0,52
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,53	100	6,53
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,50	100	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18	100	2,18
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,92	100	1,92

16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,87	100	0,87
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74	100	1,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74	100	1,74
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,87	100	0,87
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,09	100	2,09
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,74	100	1,74
	Ďalšie konštrukcie						
22	Väčší balkón v byte č.12	-	-	3,00	2,61	100	2,61
23	Menší balkón v byte č.12	-	-	2,50	2,18	100	2,18
	Zariadenie bytu						
24	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,48	100	3,48
25	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,31	100	1,31
26	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,61	100	2,61
27	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,27	100	3,27
28	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,18	100	2,18
29	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,87	100	2,87
30	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,87	100	0,87
31	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,87	100	0,87
32	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
33	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,74	100	1,74
34	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,61	0	0,00
35	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,23	100	5,23
36	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,48	100	3,48
37	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,18	100	2,18
	Spolu	**100,00**		**114,83**	**100,00**		**97,39**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 114,83 / 100 = 1,1483$
Východisková hodnota na MJ: $VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,158 * 1,1483 * 1,10$
$VH = 1\,997,96 €/m^2$

Rozostavanosť bytu: 97,39 %
Nedokončenosť bytu: 2,61 %

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 12	2009	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 997,96 €/m² * 90,46 m²	180 735,46
Nedokončenosť	-2,61 % z 180 735,46 €	-4 717,20
Východisková hodnota		176 018,26
Technická hodnota	83,00 % z 176 018,26 €	146 095,16

Dokončenosť stavby: (176 018,26 € / 180 735,46 €) * 100 % = 97,39 %

II.2.2.1.2. Byt č. 20 v bytovom dome súp. č. 6673

Technický stav:

Byt č. 20 sa nachádza na 2.nadzemnom podlaží, vo vchode „1C“ bytového domu súp. č. 6673, na ulici Pod Sokolice, v k. ú. Trenčín, obec Trenčín. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č.12.

Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Ostatné vyhotovenie bytového domu – v byte č. 20 balkón výmery 1,15 m * 4,9 0m - 0,45 m * 0,60 m = 5,36 m^2, zábradlia balkóna z pochrómovanej ocele, rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Stavebno-technický popis bytu:

Byt má halu, chodbu voľne prepojenú s kuchyňou, štyri izby, kúpeľňu a WC. K bytu č. 20 prináleží sklad č. 20 umiestnený na priľahlej chodbe. Podlahová plocha bytu vrátane skladu je 111,12 m^2. Z obývacej izby výstup na balkón. Deliace priečky z penobetónových priečkoviek. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. V kúpeľni na všetkých stenách výšky 220 cm a čela vane, a vo WC na všetkých stenách výšky 140 cm mierne nadpriemerný keramický obklad. Pozdĺž kuchynskej linky mierne nadpriemerný keramický obklad. Dvere vchodové v protipožiarnej úprave. Vnútorné dvere plné, všetky dvere do obložkových zárubní, povrchová úprava laminát. Dvere na balkón veľkoplošné posuvné plastové zasklené dvojsklom. Podlahy podľa druhu priestoru keramické dlažby a plávajúce laminované. Podlaha balkóna keramická dlažba v protimrazovej úprave. Ústredné vykurovanie zo spoločnej kotolne, vykurovacie telesá panelové oceľové radiátory typu Korad, v kúpeľni vyhrievací rebrík, na radiátoroch termoregulačné ventily. Merač spotreby tepla pred bytom v inštalačnej skrini. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení, poistkové automaty v byte, merač spotreby elektrickej energie na 1.nadzemnom podlaží. Prípojka studenej a teplej úžitkovej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne a hygienických priestorov, merače spotreby studenej a teplej úžitkovej vody pred bytom v inštalačnej skrini. Prípojky do zvislých zvodov kanalizácie z kuchyne a hygienických priestorov z plastového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. V kuchyni mierne nadpriemerná typová kuchynská linka dĺžky cca 2,1 m, nerezové drezové umývadlo s odkvapávačom, páková vodovodná batéria, zabudovaný elektrický sporák a mikrovlnná rúra. Vybavenie kúpeľne – rohová akrylátová vaňa so sedadlom na podmurovke, plytká

sprchová vanička, zástena sprchy z plastového skla, keramické umývadlo. Vybavenie WC – závesné WC, keramické umývadlo. Vodovodné batérie v pákovom vyhotovení. Bytové jadro murované. Ostatné vyhotovenie bytu – na oknách hliníkové žalúzie, domáci videotelefón s vrátnikom, rozvody káblovej televízie a internetu pod omietkou.

Spoločné časti domu:

Základy domu, strechy, obvodové múry, priečelia, vchody, chodby, schodiská, výťahy, okná, domové dvere, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie.

Spoločné zariadenia a príslušenstvo domu:

Kotolňa, kočikáreň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spevnené plochy, oplotenia.

Vybavenie bytu: 1*vaňa na podmurovke, 1*sprchová vanička so zástenou, 2*keramické umývadlo, 2*páková sprchová batéria, 2*páková vodovodná batéria, 1*záchodová misa, 1*merač studenej vody, 1*merač teplej úžitkovej vody, 1*poistkové automaty, 4*panelový radiátor, 1*vyhrievací rebrík, 5*termoregulačný ventil, 1*domový telefón s vrátnikom, 1*poštová schránka.

Členenie bytu: Byt obsahuje štyri izby, kuchyňu, halu, chodby, kúpeľňu, WC a sklad č.20

Byt: Byt číslo 20, 2.nadzemné podlažie to je 1.poschodie

Adresa bytu: ul. Pod Sokolice 6673/1C-20, 911 01 Trenčín

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m^2]
Izba	3,00m*3,50m+0,25m*2,15m	11,04
Izba	3,25m*5,20m	16,90
Izba	3,00m*3,20m+0,40m*2,35m+1,30m*4,00m	15,74
Izba	3,25m*5,90m	19,18
Kuchyňa	3,00m*2,90m+0,25m*2,30m	9,28
Hala	2,60m*5,20m+0,25m*2,20m+0,80m*0,25m	14,27
Chodba	0,80m*1,80m+0,60m*1,45m+1,20m*5,90m	9,39
Kúpeľňa	1,65m*3,35m+1,35m*1,30m	7,28
WC	1,20m*1,40m+0,40m*1,15m+1,00m*1,80m	3,94
Výmera bytu bez pivnice		**107,02**
Sklad	1,30m*2,95m+1,05m*0,25m	4,10
Vypočítaná podlahová plocha		**111,12**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,48	100	4,48
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,09	100	16,09
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,17	100	7,17
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,96	100	2,96
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,48	100	4,48
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,88	100	1,88
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,99	100	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,96	100	2,96
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,88	100	1,88
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,09	100	0,09
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,54	100	0,54
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,72	100	6,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,52	100	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,24	100	2,24
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,97	100	1,97
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90	100	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,79	100	1,79
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,79	100	1,79
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90	100	0,90
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,15	100	2,15
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,79	100	1,79
	Ďalšie konštrukcie						
22	Balkón v byte č.20	-	-	2,50	2,24	100	2,24
	Zariadenie bytu						
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,58	100	3,58
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,34	100	1,34
25	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,69	100	2,69
26	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,36	100	3,36
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,24	100	2,24
28	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,96	100	2,96
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,90	100	0,90
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,90	100	0,90
31	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,79	100	1,79
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,40	2,80	2,51	0	0,00
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,38	100	5,38
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,58	100	3,58

36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,24	100	2,24
	Spolu	**100,00**		**111,63**	**100,00**		**97,49**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 111,63 / 100 = 1,1163$
Východisková hodnota na MJ: VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,158 * 1,1163 * 1,10
VH = 1 942,28 €/m^2

Rozostavanosť bytu: 97,49 %
Nedokončenosť bytu: 2,51 %

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.20	2009	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 942,28 €/m^2 * 111,12 m^2	215 826,15
Nedokončenosť	-2,51 % z 215 826,15 €	-5 417,24
Východisková hodnota		210 408,91
Technická hodnota	83,00 % z 210 408,91 €	174 639,40

Dokončenosť stavby: (210 408,91 € / 215 826,15 €) * 100 % = 97,49 %

II.2.2.1.3. Byt č. 21 v bytovom dome súp.č.6673

Technický stav:

Byt č. 21 sa nachádza na 2.nadzemnom podlaží, vo vchode „1C“ bytového domu súp. č. 6673, na ulici Pod Sokolice, v k. ú. Trenčín, obec Trenčín. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Ostatné vyhotovenie bytového domu – rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Stavebno-technický popis bytu:

Byt má členitú predsieň voľne prepojenú s členitou chodbou, tri izby, kuchyňu voľne prepojenú s chodbou, kúpeľňu s WC. K bytu č. 21 neprináleží sklad. Podlahová plocha bytu je 70,32 m^2. Deliace priečky z penobetónových priečkoviek. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. V kúpeľni na celej ploche stien mierne nadpriemerný keramický obklad. V kuchyni pozdĺž kuchynskej linky mierne nadpriemerný keramický obklad. Dvere vchodové v protipožiarnej úprave. Vnútorné dvere plné, všetky dvere do obložkových

zárubní, povrchová úprava laminát. Podlahy plávajúce laminované, v kúpeľni mierne nadpriemerná keramická dlažba. Ústredné vykurovanie zo spoločnej kotolne, vykurovacie telesá panelové oceľové radiátory typu Korad, v kúpeľni vyhrievací rebrík, na radiátoroch termoregulačné ventily. Merač spotreby tepla pred bytom v inštalačnej skrini. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení, poistkové automaty v byte, merač spotreby elektrickej energie na 1.nadzemnom podlaží. Prípojka studenej a teplej úžitkovej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne a hygienického priestoru, merače spotreby studenej a teplej úžitkovej vody pred bytom v inštalačnej skrini. Prípojky do zvislých zvodov kanalizácie z kuchyne a hygienického priestoru z plastového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. V kuchyni mierne nadpriemerná typová kuchynská linka dĺžky cca 2,4 m, nerezové drezové umývadlo, páková vodovodná batéria, zabudovaná umývačka riadu, samostatne stojaci elektrický sporák s indukčnou varnou doskou. Vybavenie kúpeľne – plytká sprchová vanička, zástena sprchy z plastového skla, keramické umývadlo, závesné WC. Vodovodné batérie v pákovom vyhotovení. Bytové jadro murované. Ostatné vyhotovenie bytu – na oknách hliníkové žalúzie, domáci videotelefón s vrátnikom, rozvody káblovej televízie a internetu pod omietkou.

Spoločné časti domu:

Základy domu, strechy, obvodové múry, priečelia, vchody, chodby, schodiská, výťahy, okná, domové dvere, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie.

Spoločné zariadenia a príslušenstvo domu:

Kotolňa, kočikáreň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spevnené plochy, oplotenia.

Vybavenie bytu: 1*sprchová vanička so zástenou, 1*keramické umývadlo, 1*páková sprchová batéria, 1*páková vodovodná batéria, 1*záchodová misa, 1*merač studenej vody, 1*merač teplej úžitkovej vody, 1*poistkové automaty, 4*panelový radiátor, 1*vyhrievací rebrík, 5*termoregulačný ventil, 1*domový telefón s vrátnikom, 1*poštová schránka.
Členenie bytu: Byt obsahuje tri izby, kuchyňu, predsieň, chodby, kúpeľňu s WC.
Byt: Byt číslo 21, 2.nadzemné podlažie to je 1.poschodie
Adresa bytu: ul. Pod Sokolice 6673/1C-21, 911 01 Trenčín

ZATRIEDENIE STAVBY
JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m²]
Izba	3,25m*0,95m+2,95m*1,70m+2,05m*1,70m	11,59
Izba	2,95m*2,00m+3,25m*1,30m	10,13
Izba	4,80m*3,60m	17,28
Kuchyňa	2,45m*3,30m+0,20m*0,85m	8,26
Predsieň	0,80m*1,70m+2,95m*1,25m	5,05
Chodba	1,30m*1,40m+1,00m*2,30m+5,90m*0,90m+1,65m* 2,60m+0,30m*2,20m+0,10m*1,05m-0,65m*0,40m	14,23
Kúpeľňa + WC	0,85m*2,50m+0,75m*2,20m	3,78
Vypočítaná podlahová plocha		**70,32**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199

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 [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
	Spoločné priestory						
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,21	100	4,21
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,18	100	15,18
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,74	100	6,74
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,78	100	2,78
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,21	100	4,21
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,77	100	1,77
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,93	100	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,78	100	2,78
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,77	100	1,77
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,08	100	0,08
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,51	100	0,51
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,32	100	6,32
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,48	100	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,11	100	2,11
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,85	100	1,85
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84	100	0,84
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,68	100	1,68
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,68	100	1,68
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84	100	0,84
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,02	100	2,02
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,68	100	1,68
	Ďalšie konštrukcie						
22	Balkón v byte č.36	-	-	4,50	3,79	100	3,79
23	Balkón v byte č.36	-	-	4,50	3,79	100	3,79
	Zariadenie bytu						
24	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,37	100	3,37

25	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,26	100	1,26
26	Dvere	2,00	1,70	3,40	2,86	100	2,86
27	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,16	100	3,16
28	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,11	100	2,11
29	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,78	100	2,78
30	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,84	100	0,84
31	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,84	100	0,84
32	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
33	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,68	100	1,68
34	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	1,85	0	0,00
35	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,70	6,80	5,73	100	5,73
36	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,37	100	3,37
37	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,11	100	2,11
	Spolu	**100,00**		**118,73**	**100,00**		**98,15**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 118,73 / 100 = 1,1873$
Východisková hodnota na MJ: VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,158 * 1,1873 * 1,10
VH = 2 065,82 €/m^2

Rozostavanosť bytu: 98,15 %
Nedokončenosť bytu: 1,85 %

TECHNICKÝ STAV
Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 21	2009	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	2 065,82 €/m^2 * 70,32 m^2	145 268,46
Nedokončenosť	-1,85 % z 145 268,46 €	-2 687,47
Východisková hodnota		142 580,99
Technická hodnota	83,00 % z 142 580,99 €	155 500,26

Dokončenosť stavby: (142 580,99 € / 145 268,46 €) * 100 % = 98,15 %

II.2.2.2. Nebytové priestory

II.2.2.2.1. Nebytový priestor č. 4 (garáž)

Technický stav:

Nebytový priestor č. 4 sa nachádza na 1.nadzemnom podlaží, vo vchode „1D“ bytového domu súp. č. 6673, na ulici Pod Sokolice, v k. ú. Trenčín, obec Trenčín. Nebytový priestor č. 4 je umiestnený v strede zástavby radových garáží, je prístupný z vonkajšieho priestranstva cez hromadnú garáž (priestor č. 11). Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Ostatné vyhotovenie bytového domu – rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Stavebno-technický popis priestoru č. 4:

Priestor č. 4 pozostáva z garáže pre osobný automobil. Samostatné vráta do priestoru č. 4 výklopné na diaľkové ovládanie.

Spoločné časti domu:

Popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Spoločné zariadenia a príslušenstvo domu:

Popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Členenie priestoru: Garáž pre osobný automobil.
Priestor: Nebytový priestor číslo 4, 1.nadzemné podlažie to je prízemie
Adresa priestoru: ul. Pod Sokolice 6673/1D, 911 01 Trenčín

ZATRIEDENIE STAVBY
JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Garáž 23,00	23,00
Vypočítaná podlahová plocha	**23,00**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
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	5,93
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	21,35
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	9,49
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,92
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	5,93
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,49

7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,92
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	2,49
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,12
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,71
12	Okná	5,00	1,50	7,50	8,90
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,68
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,97
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,61
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,19
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,37
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,37
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,19
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,85
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,37
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,75
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	4,75
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,97
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,50	1,50	1,78
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	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,20	0,50	0,59
	Spolu	**100,00**		**84,27**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 84,27 / 100 = 0,8427$

Východisková hodnota na MJ: VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,158 * 0,8427 * 1,10

VH = 1 466,24 €/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	2009	17	84	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 466,24 €/m^2 * 23 m^2	33 723,52
Technická hodnota	83,00 % z 33 723,52 €	27 990,52

II.2.2.2.2. Nebytový priestor č. 11 (garážové státie č. 3)

Technický stav:

Nebytový priestor č. 11 sa nachádza na 1.nadzemnom podlaží, vo vchode „1D“ bytového domu súp. č. 6673, na ulici Pod Sokolice, v k.ú. Trenčín, obec Trenčín. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Ostatné vyhotovenie bytového domu – rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Stavebno-technický popis priestoru č. 11:

Priestor č. 11 pozostáva z hromadnej garáže pre desať osobných automobilov. Spoločné vráta do priestoru č.11 výklopné na diaľkové ovládanie. Hodnotené garážové státie č. 3 ako tretie zľava.

Spoločné časti domu:

Popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Spoločné zariadenia a príslušenstvo domu:

Popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Členenie priestoru: Spoločná garáž pre osobné automobily.
Priestor: Nebytový priestor číslo 11, 1.nadzemné podlažie to je prízemie
Adresa priestoru: ul. Pod Sokolice 6673/1D, 911 01 Trenčín

ZATRIEDENIE STAVBY
JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Hromadná garáž 200,20	200,20
Vypočítaná podlahová plocha	**200,20**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU
Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10
Spoluvlastnícky podiel: 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	6,43
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	23,15
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,29
4	Schody	3,00	1,10	3,30	4,24
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,43
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,70
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	4,24
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	2,70
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,13
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,77
12	Okná	5,00	1,50	7,50	9,64
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,74
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,21
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,83
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,29
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,57
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,57
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,29
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	3,09
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,57
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	2,57
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,30	0,60	0,77
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,21
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,30	0,90	1,16
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	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	**100,00**		**77,77**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 77,77 / 100 = 0,7777$

Východisková hodnota na MJ: $VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,158 * 0,7777 * 1,10$

$VH = 1\ 353,14 €/m^2$

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 (státie č. 3)	2009	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 353,14 €/m^2 * 200,2 m^2	270 898,63
Technická hodnota	83,00 % z 270 898,63 €	224 845,86

II.2.2.2.3. Nebytový priestor č. 11 (garážové státie č. 10)

Technický stav:

Nebytový priestor č. 11 sa nachádza na 1.nadzemnom podlaží, vo vchode „1D“ bytového domu súp. č. 6673, na ulici Pod Sokolice, v k. ú. Trenčín, obec Trenčín. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Ostatné vyhotovenie bytového domu – rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Stavebno-technický popis priestoru č.11:

Priestor č. 11 pozostáva z hromadnej garáže pre desať osobných automobilov. Spoločné vráta do priestoru č. 11 výklopné na diaľkové ovládanie. Hodnotené garážové státie č. 10 ako prvé sprava.

Spoločné časti domu:

Popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Spoločné zariadenia a príslušenstvo domu:

Popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Členenie priestoru: Spoločná garáž pre osobné automobily.
Priestor: Nebytový priestor číslo 11, 1.nadzemné podlažie to je prízemie
Adresa priestoru: ul. Pod Sokolice 6673/1D, 911 01 Trenčín

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m²]
Hromadná garáž 200,20	200,20
Vypočítaná podlahová plocha	**200,20**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10
Spoluvlastnícky podiel: 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	6,43
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	23,15
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,29
4	Schody	3,00	1,10	3,30	4,24
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,43
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	2,70
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,41
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	4,24
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	2,70
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,13
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,77
12	Okná	5,00	1,50	7,50	9,64
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,74
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,21
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,83
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,29
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,57
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,57
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,29
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	3,09
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,57
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	0,50	2,00	2,57
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	0,30	0,60	0,77
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,21
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	0,30	0,90	1,16
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	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
	Spolu	**100,00**		**77,77**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 77,77 / 100 = 0,7777$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \ [€/m^2]$

$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 1,158 * 0,7777 * 1,10$

$VH = 1\ 353,14 €/m^2$

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 (státie č. 10)	2009	17	83	100	17,00	83,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 353,14 €/m^2 * 200,2 m^2	270 898,63
Technická hodnota	83,00 % z 270 898,63 €	224 845,86

REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 12		
Byt č. 12	176 018,26	146 095,16
Spolu pre skupinu: Byt č. 12	**176 018,26**	**146 095,16**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 20		
Byt č. 20	210 408,91	174 639,40
Spolu pre skupinu: Byt č. 20	**210 408,91**	**174 639,40**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č. 21		
Byt č. 21	142 580,99	118 342,22
Spolu pre skupinu: Byt č. 21	**142 580,99**	**118 342,22**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garáž č. 4		
Nebytový priestor č. 4	33 723,52	27 990,52
Spolu pre skupinu: Garáž č. 4	**33 723,52**	**27 990,52**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garážové státie č. 3		
Nebytový priestor č.11 (státie č.3)	270 898,63	224 845,86
Spolu pre skupinu: Garážové státie č. 3	**270 898,63**	**224 845,86**
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Garážové státie č. 10		
Nebytový priestor č.11 (státie č. 10)	270 898,63	224 845,86
Spolu pre skupinu: Garážové státie č. 10	**270 898,63**	**224 845,86**
Celkom:	**1 104 528,94**	**916 759,02**

II.2.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

II.2.3.1. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 12

II.2.3.1.1. Byt metódou polohovej diferenciácie

Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom súp. č. 6673, postavený na pozemkoch parc. č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27, je situovaný v zastavanom území krajského mesta Trenčín, k. ú. Trenčín. Bytový dom sa nachádza v stredovýchodnej časti mesta, na rozhraní zástavby s lesoparkom Brezina. Vo vzdialenosti cca 100 m sa nachádza kruhový prejazd na hlavnej mestskej komunikácii na trase Trenčín – Dubnica nad Váhom. Cesta vlastným autom do centra mesta trvá max. 5 minút. Bytový dom je päť až sedempodlažný, pozostáva zo štyroch vchodov a jedného vjazdu do garážového priestoru. Na 1.nadzemnom podlaží sa nachádza občianska vybavenosť. Vchody sú navzájom prepojené chodbami, ktoré vyúsťujú do vlastného parku na pozemku parc. č. KN-C 1424/4. Bezprostredne pri predmetnom bytovom dome sú postavené staršie dobre udržiavané bytové domy, kultúrny dom bývalého podniku Merina a zázemie výstaviska TMM (športový areál), pri kruhovom prejazde obchodné centrá MAX a Kaufland. Celá okolitá zástavba je lemovaná prudkými zrázmi mestského lesoparku Brezina. Hodnotený byt je umiestnený na 3.nadzemnom podlaží, naprieč domom vo vnútornej sekcii, okná sú orientované na severovýchod a juhozápad. Cez neďaleký kruhový prejazd je vedená veľmi intenzívna prevažne osobná automobilová doprava, s minimálnym dopadom hluku na hodnotený byt. Príslušenstvo bytového domu tvoria o.i. výťahy, kotolňa, občianska vybavenosť. Hodnotený byt v čase obhliadky bol komplexne dokončený, kuchynská linka nie je uvedená v súpise majetku konkurznej podstaty úpadcu. Miera nezamestnanosti v meste Trenčín je do 5 %. V bezprostrednom okolí bytového domu je priemerná hustota obyvateľstva. Dostupnosť železničnej a autobusovej stanice je cca 15 minút pešou chôdzou, zastávky miestnej autobusovej dopravy sú vo vzdialenosti cca 200 m od bytového domu. Občianska vybavenosť v okolí bytového domu je na úrovni krajského mesta.

Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o trojizbový byt s kuchyňou, ktorý je umiestnený na 3.nadzemnom podlaží bytového domu súp. č. 6673. Byty nemá sklad. K bytu prináležia dva balkóny o celkovej výmere cca 10,95 m^2, s výhľadmi do veľmi tichej časti okolia domu. Hlavný prístup k bytovému domu je z asfaltovanej rozvetvenej ulice Pod Sokolice, ktorá sa po cca 100 m napája na kruhový prejazd. Pri ďalšom pohľade na ohodnocovanú nehnuteľnosť uvažujem s jej využitím. V danej lokalite sa neuvažuje s výstavbou takých výrobných priestorov, ktoré by

nepriaznivo vplývali na užívanie posudzovanej nehnuteľnosti. Parkovanie osobného automobilu je riešené na priľahlých verejných parkoviskách, resp. na priľahlých vlastných pozemkoch vo forme parkovacích státí. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Byt je vhodný na bývanie priemerne veľkej rodiny, resp. ako sídlo menšej obchodnej spoločnosti a pod. Byt č. 12 vo vzťahu k polohe, charakteru a vybavenosti bytového domu, dispozičného riešenia, technickej úrovne a prevádzkovým nákladom hodnotíme ako priemerný byt.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č. 9641 viazne na byte č. 12 záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava. Uvedená ťarcha nie je, s ohľadom na účel tohto znaleckého posudku, predmetom bližšieho skúmania v tomto znaleckom posudku. Podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č. 9641 nie sú posudzované nehnuteľnosti zaťažené žiadnym vecným bremenom, v liste vlastníctva nie je zapísané žiadne ďalšie záložné právo, žiadne právo užívania pre tretiu osobu, ani právo obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou. V tejto súvislosti nie je predmetom bližšieho skúmania dodržanie § 15 zák. č. 182/1993 Z.z. o bytoch a nebytových priestoroch. V danej lokalite neboli v súčasnosti zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností formou prenájmu resp. predaja, žiadne konfliktné skupiny ľudí v blízkom okolí. V posudzovanej časti obce nie je vyhlásená stavebná uzávera, obec nie je v chránenej krajinnej oblasti.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Sídlo Trenčín je ostatným krajským mestom. Nachádza sa v blízkosti diaľnice Bratislava – Žilina, v oblasti s rozvinutou priemyslovou a dopravnou infraštruktúrou, a podpriemernou mierou nezamestnanosti. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti minimálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Hodnotená nehnuteľnosť má mierne nadpriemernú technickú a kvalitatívnu úroveň, nachádza sa v stavbe danej do užívania v roku 2009. Nehnuteľnosť sa nachádza vo vzdialenosti cca 1300 m od úzkeho centra mesta. Bytový dom súp. č. 6673, v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt č. 12, zaraďujeme medzi bytové budovy. Z uvedených dôvodov, po zhodnotení súčasnej situácie na trhu s nehnuteľnosťami a polohy bytového domu, určujeme priemerný koeficient predajnosti pre hodnotený byt na úrovni 0,70.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,70

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	7	14,70
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,400	5	7,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,400	6	8,40
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,100	10	21,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,400	6	8,40
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,100	9	18,90
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,700	7	4,90
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,60
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	**Názor znalca**				
	priemerný byt	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			**145**	**203,70**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 203,7 / 145	1,405
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 146 095,16 € * 1,405	**205 263,70 €**

II.2.3.1.2. Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Pozemky parc. č. KN-C 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27 sa nachádzajú v obci Trenčín, ktorá je krajským mesto s počtom 55 883 obyvateľov. Ohodnocované pozemky sa nachádzajú vo vzdialenosti cca 1300 m od úzkeho centra mesta, cca 100 m od kruhového prejazdu s obchodným centrom MAX. Pozemky sú umiestnené pod strmými zrázmi mestského lesoparku Brezina, na rozhraní staršej zástavby bytových domov, strednej školy a zázemia výstaviska TMM. Pozemky sú v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, všetky cesty v okolí majú asfaltový povrch. Cesta autom do centra mesta trvá menej ako 5 minút. Pri pozemkoch sú vedené všetky dôležité inžinierske siete – vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrická energia, internet. Vybavenie pozemkov hodnotíme ako veľmi dobré. Povyšujúci faktor sme zistili jeden - v meste Trenčín je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, danú lokalitu hodnotíme koeficientom povyšujúcich faktorov na úrovni 2,75. Redukujúce faktory sme nezistili.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m^2]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	92/6056	27,01
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	92/6056	24,18
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	92/6056	10,88
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	92/6056	0,02
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	92/6056	0,03
Spolu výmera				**62,12**

Obec: Trenčín

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktor.	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,75

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,75 * 1,00	9,7020
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m² * 9,7020	**257,69 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/3	1 778,00 m² * 257,69 €/m² * 92/6056	6 960,35
parcela č. 1424/4	1 592,00 m² * 257,69 €/m² * 92/6056	6 232,22
parcela č. 1424/19	716,00 m² * 257,69 €/m² * 92/6056	2 802,93
parcela č. 1424/22	1,00 m² * 257,69 €/m² * 92/6056	3,91
parcela č. 1424/27	2,00 m² * 257,69 €/m² * 92/6056	7,83
Spolu		**16 007,24**

II.2.3.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 20

II.2.3.2.1. Byt metódou polohovej diferenciácie

Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt je umiestnený na 2.nadzemnom podlaží, na severovýchodnom okraji bytového domu, jeho okná sú orientované na severovýchod a juhozápad. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o štvorizbový byt s kuchyňou a väčšou vstupnou halou, ktorý je umiestnený na 2.nadzemnom podlaží bytového domu súp. č. 6673. Byt má sklad na priľahlej chodbe. K bytu prináleží balkón o výmere cca 5,36 m^2, s výhľadom do prieluky domu so susednou stavbou. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Byt je vhodný na bývanie viacčlennej rodiny, resp. ako sídlo menšej obchodnej spoločnosti a pod. Byt č. 20 vo vzťahu k polohe, charakteru a vybavenosti bytového domu, dispozičného riešenia, technickej úrovne a prevádzkovým nákladom hodnotíme ako priemerný byt. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č. 9641 viazne na byte č. 20 záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Hodnotená nehnuteľnosť má mierne nadpriemernú technickú a kvalitatívnu úroveň, nachádza sa v stavbe danej do užívania v roku 2009. Z uvedených dôvodov, po zhodnotení súčasnej situácie na trhu s nehnuteľnosťami a polohy bytového domu, určujeme priemerný koeficient predajnosti pre hodnotený byt na úrovni 0,70. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,70

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	10	7,00
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,400	30	42,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,100	7	14,70
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,400	5	7,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,400	6	8,40
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,100	10	21,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	8	16,80
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,400	6	8,40
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,400	9	12,60
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,700	7	4,90
12	**Doprava v okolí bytového domu**				

	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,100	7	14,70
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,100	6	12,60
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	4	2,80
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	5	7,00
16	**Názor znalca**				
	priemerný byt	III.	0,700	20	14,00
	Spolu			**145**	**197,40**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 197,4 / 145	1,361
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 174 639,40 € * 1,361	**237 684,22 €**

II.2.3.2.2. Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m^2]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	112/6056	32,88
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	112/6056	29,44
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	112/6056	13,24
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	112/6056	0,02
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	112/6056	0,04
Spolu výmera				**75,62**

Obec: Trenčín

Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,75 * 1,00	9,7020
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m² * 9,7020	**257,69 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/3	1 778,00 m² * 257,69 €/m² * 112/6056	8 473,47
parcela č. 1424/4	1 592,00 m² * 257,69 €/m² * 112/6056	7 587,05
parcela č. 1424/19	716,00 m² * 257,69 €/m² * 112/6056	3 412,26
parcela č. 1424/22	1,00 m² * 257,69 €/m² * 112/6056	4,77
parcela č. 1424/27	2,00 m² * 257,69 €/m² * 112/6056	9,53
Spolu		**19 487,08**

II.2.3.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 21

II.2.3.3.1. Byt metódou polohovej diferenciácie

Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený byt je umiestnený na 2.nadzemnom podlaží. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o trojizbový byt, ktorý je umiestnený na 2.nadzemnom podlaží bytového domu súp. č. 6673. Byt nemá sklad, ani balkón. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s členitým dispozičným usporiadaním. Byt je vhodný na bývanie priemerne veľkej rodiny, resp. ako sídlo menšej obchodnej spoločnosti a pod. Byt č. 21 vo vzťahu k polohe, charakteru a vybavenosti bytového domu, dispozičného riešenia, technickej úrovne a prevádzkovým nákladom hodnotíme ako priemerný byt. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č.9641 viazne na byte č.21 záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt bez skladu a balkóna. Hodnotená nehnuteľnosť má priemerné prevádzkové náklady, mierne nadpriemernú technickú a kvalitatívnu úroveň, nachádza sa v stavbe danej do užívania v roku 2009. Z uvedených dôvodov, po zhodnotení súčasnej

situácie na trhu s nehnuteľnosťami a polohy bytového domu, určujeme priemerný koeficient predajnosti pre hodnotený byt na úrovni 0,75. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,70
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	10	7,50
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	2,250	7	15,75
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,500	5	7,50
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,500	6	9,00
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	komplexne rekonštruovaný byt s nadštandardným vybavením, alebo v novostavbe s nadštandardným vybavením	I.	2,250	10	22,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,500	6	9,00
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,750	5	3,75
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,250	9	20,25
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,750	7	5,25
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,250	7	15,75
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	6	13,50
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50

16	**Názor znalca**				
	priemerný byt	III.	0,750	20	15,00
	Spolu			**145**	**218,25**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 218,25 / 145	1,505
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 118 342,22 € * 1,505	**178 105,04 €**

II.2.3.3.2. Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m^2]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	71/6056	20,85
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	71/6056	18,66
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	71/6056	8,39
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	71/6056	0,01
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	71/6056	0,02
Spolu výmera				**47,93**

Obec: Trenčín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,75 * 1,00	9,7020
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 €/m^2 * 9,7020	**257,69 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/3	1 778,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 71/6056	5 371,58

parcela č. 1424/4	1 592,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 71/6056	4 809,65
parcela č. 1424/19	716,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 71/6056	2 163,13
parcela č. 1424/22	1,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 71/6056	3,02
parcela č. 1424/27	2,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 71/6056	6,04
Spolu		**12 353,42**

II.2.3.4. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Nebytový priestor č. 4

II.2.3.4.1. Nebytový priestor metódou polohovej diferenciácie

Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený nebytový priestor je umiestnený vo vnútornom priestore 1.nadzemného podlažia bytového domu. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o garáž pre osobný automobil, ktorá je prístupná z verejného priestranstva cez hromadnú garáž. Nebytový priestor č. 4 vo vzťahu k polohe, charakteru a technickej úrovne hodnotíme ako výborný nebytový priestor. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č.9641 viazne na nebytovom priestore č.4 záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti minimálne na úrovni ponuky, jedná sa o samostatnú garáž pre osobný automobil v zástavbe krajského mesta. Hodnotená nehnuteľnosť má dobrú technickú a kvalitatívnu úroveň, nachádza sa v stavbe danej do užívania v roku 2009. Z uvedených dôvodov, po zhodnotení súčasnej situácie na trhu s nehnuteľnosťami a polohy bytového domu, určujeme priemerný koeficient predajnosti pre hodnotený nebytový priestor na úrovni 0,60. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,60

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,600 + 1,200)	1,800
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,200
III. trieda	Priemerný koeficient	0,600
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,330
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,600 - 0,540)	0,060

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.	0,600	10	6,00
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,200	30	36,00
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,800	7	12,60
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,200	5	6,00
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	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.	1,200	10	12,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,800	8	14,40
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,200	6	7,20
9	**Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám**				
	výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu	II.	1,200	5	6,00
10	**Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome**				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,600	9	5,40
11	**Charakteristika nebytového priestoru**				
	skladové priestory a garáže	V.	0,060	7	0,42
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,800	7	12,60
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,800	6	10,80
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,600	4	2,40
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,200	5	6,00
16	**Názor znalca**				
	výborný nebytový priestor	I.	1,800	20	36,00
	Spolu			**145**	**181,02**

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 181,02 / 145	1,248
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 27 990,52 € * 1,248	**34 932,17 €**

II.2.3.4.2. Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Popis je zhodný s popisom pre byt č. 12.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m^2]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	17/6056	4,99
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	17/6056	4,47
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	17/6056	2,01
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	17/6056	0,00
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	17/6056	0,01
Spolu výmera				**11,48**

Obec: Trenčín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,75 * 1,00	9,7020
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m^2 * 9,7020	**257,69 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/3	1 778,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 17/6056	1 286,15
parcela č. 1424/4	1 592,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 17/6056	1 151,61
parcela č. 1424/19	716,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 17/6056	517,93
parcela č. 1424/22	1,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 17/6056	0,72
parcela č. 1424/27	2,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 17/6056	1,45
Spolu		**2 957,86**

II.2.3.5. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Nebytový priestor č. 11 – garážové státie č. 3

II.2.3.5.1. Nebytový priestor metódou polohovej diferenciácie

Analýza polohy nehnuteľností:

Hodnotený nebytový priestor je umiestnený na 1.nadzemnom podlaží bytového domu. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o hromadnú garáž pre desať osobných automobilov, ktorá je prístupná z verejného priestranstva. Nebytový priestor č. 11 vo vzťahu k polohe, charakteru a technickej úrovne hodnotíme ako dobrý nebytový priestor. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti minimálne na úrovni ponuky, jedná sa o garážové státie pre osobný automobil v zástavbe krajského mesta. Hodnotená nehnuteľnosť má dobrú technickú a kvalitatívnu úroveň, nachádza sa v stavbe danej do užívania v roku 2009. Z uvedených dôvodov, po zhodnotení súčasnej situácie na trhu s nehnuteľnosťami a polohy bytového domu, určujeme priemerný koeficient predajnosti pre hodnotený nebytový priestor na úrovni 0,50. Ostatný popis je zhodný s popisom bytu č. 12.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,50

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 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.	0,500	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**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,500	7	10,50
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. 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, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,000	6	6,00
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**				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,500	5	2,50
10	**Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome**				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,500	9	4,50
11	**Charakteristika nebytového priestoru**				
	skladové priestory a garáže	V.	0,050	7	0,35
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 do 1000 m	III.	0,500	4	2,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
16	**Názor znalca**				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			**145**	**138,35**

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 138,35 / 145	0,954
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 224 845,86 € * 0,954	**214 502,95 €**

II.2.3.5.2. Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Popis je zhodný s popisom pre byt č. 12.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m^2]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	200/6056	1/10	5,87
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	200/6056	1/10	5,26
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	200/6056	1/10	2,36
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	200/6056	1/10	0,00
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	200/6056	1/10	0,01
Spolu výmera					**13,50**

Obec: Trenčín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,75 * 1,00	9,7020
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m^2 * 9,7020	**257,69 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/3	1 778,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 200/6056*1/10	1 513,12
parcela č. 1424/4	1 592,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 200/6056*1/10	1 354,83
parcela č. 1424/19	716,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 200/6056*1/10	609,33
parcela č. 1424/22	1,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 200/6056*1/10	0,85
parcela č. 1424/27	2,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 200/6056*1/10	1,70
Spolu		**3 479,83**

II.2.3.6. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Nebytový priestor č. 11 – garážové státie č. 10

II.2.3.6.1. Nebytový priestor metódou polohovej diferenciácie

Popis je zhodný s popisom pre nebytový priestor č. 11 – garážové státie č. 3.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,50

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 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.	0,500	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**				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,500	7	10,50
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. 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, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,000	6	6,00
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**				
	orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,500	5	2,50
10	**Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome**				
	nebytový priestor v 1. NP prístupný len cez spoločný vstup	III.	0,500	9	4,50
11	**Charakteristika nebytového priestoru**				
	skladové priestory a garáže	V.	0,050	7	0,35
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 do 1000 m	III.	0,500	4	2,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	5	5,00
16	**Názor znalca**				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,000	20	20,00
	Spolu			**145**	**138,35**

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 138,35 / 145	0,954
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 224 845,86 € * 0,954	**214 502,95 €**

II.2.3.6.2. Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Popis je zhodný s popisom pre byt č. 12.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m^2]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	200/6056	1/10	5,87
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	200/6056	1/10	5,26
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	200/6056	1/10	2,36
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	200/6056	1/10	0,00
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	200/6056	1/10	0,01
Spolu výmera					**13,50**

Obec: Trenčín
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 26,56 €/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, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,75
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,75 * 1,00	9,7020
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 26,56 €/m^2 * 9,7020	**257,69 €/m^2**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/3	1 778,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 200/6056*1/10	1 513,12
parcela č. 1424/4	1 592,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 200/6056*1/10	1 354,83
parcela č. 1424/19	716,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 200/6056*1/10	609,33
parcela č. 1424/22	1,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 200/6056*1/10	0,85
parcela č. 1424/27	2,00 m^2 * 257,69 €/m^2 * 200/6056*1/10	1,70
Spolu		**3 479,83**

III. ZÁVER

Ohodnotenie nehnuteľností:

- byt č. 12 s príslušenstvom na 2. poschodí, vo vchode č.1B,
- byt č. 20 s príslušenstvom na 1. poschodí, vo vchode č.1C,
- byt č. 21 s príslušenstvom na 1. poschodí, vo vchode č.1C,
- nebytový priestor č. 4 s príslušenstvom na prízemí, vo vchode č.1D,
- nebytový priestor č. 11 s príslušenstvom na prízemí, vo vchode č.1D,

bytového domu súp. č. 6673, postavenom na pozemkoch parc. č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27, s podielom priestorov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícke podiely k pozemkom parc. č. KN-C 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zapísané na liste vlastníctva č. 9641, katastrálne územie Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, za účelom dražobného konania pri speňažení majetku v rámci konkurzu, bolo vykonané v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Pri výpočte hodnoty sme vychádzali z podkladov uvedených v časti I. Správnosť ohodnotenia je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícii ku dňu ohodnotenia.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 12		
Byt č. 12	1/1	205 263,70
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (27,01 m^2)	92/6056	6 960,35
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (24,18 m^2)	92/6056	6 232,22
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (10,88 m^2)	92/6056	2 802,93
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,02 m^2)	92/6056	3,91
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,03 m^2)	92/6056	7,83
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 12		**221 270,94**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 20		
Byt č. 20	1/1	237 684,22
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (32,88 m^2)	112/6056	8 473,47
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (29,44 m^2)	112/6056	7 587,05
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (13,24 m^2)	112/6056	3 412,26
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,02 m^2)	112/6056	4,77
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,04 m^2)	112/6056	9,53
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 20		**257 171,30**

Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č. 21		
Byt č. 21	1/1	178 105,04
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (20,85 m^2)	71/6056	5 371,58
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (18,66 m^2)	71/6056	4 809,65
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (8,39 m^2)	71/6056	2 163,13
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,01 m^2)	71/6056	3,02
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,02 m^2)	71/6056	6,04
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Byt č. 21		**190 458,46**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garáž č. 4		
Nebytový priestor č. 4	1/1	34 932,17
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1424/3 (4,99 m^2)	17/6056	1 286,15
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (4,47 m^2)	17/6056	1 151,61
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (2,01 m^2)	17/6056	517,93
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,00 m^2)	17/6056	0,72
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,01 m^2)	17/6056	1,45
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garáž č. 4		**37 890,03**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garážové státie č. 3		
Nebytový priestor č. 11 (státie č. 3)	1/10	21 450,30
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (5,87 m^2)	200/6056 z 1/10	1 513,12
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (5,26 m^2)	200/6056 z 1/10	1 354,83
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (2,36 m^2)	200/6056 z 1/10	609,33
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,00 m^2)	200/6056 z 1/10	0,85
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,01 m^2)	200/6056 z 1/10	1,70
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garážové státie č. 3		**24 930,13**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Garážové státie č.10		
Nebytový priestor č. 11 (státie č. 10)	1/10	21 450,30
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (5,87 m^2)	200/6056 z 1/10	1 513,12
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (5,26 m^2)	200/6056 z 1/10	1 354,83
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (2,36 m^2)	200/6056 z 1/10	609,33
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,00 m^2)	200/6056 z 1/10	0,85
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,01 m^2)	200/6056 z 1/10	1,70
Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou za skupinu: Garážové státie č. 10		**24 930,13**
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny		**756 650,98**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**757 000,00**

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľností ku dňu 06.10.2026, zaokrúhlene:

757 tis. €

Slovom: **Sedemstopäťdesiatsedem tisíc eur.**

Znalecký úkon vypracovali: Ing. Jozef Mercell
Ing. František Nekoranec
Martin Pekarovič

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podať žiadané vysvetlenia: Ing. Jozef Mercell

V Trenčianskych Tepliciach, 16.10.2026.

Ing. Jozef Mercell
konateľ spoločnosti
zodpovedná osoba

IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1 - Orientačná mapa mesta Trenčín 53

Príloha č. 2 - Kópia katastrálnej mapy, k. ú. Trenčín 54

Príloha č. 3 - Kolaudačné rozhodnutie 55

Príloha č. 4 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastočný (byt č. 12) 62

Príloha č. 5 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastočný (byt č. 20) 65

Príloha č. 6 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastočný (byt č. 21) 68

Príloha č. 7 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastočný (nebytový priestor č. 4) 71

Príloha č. 8 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastočný (nebytový priestor č. 11) 74

Príloha č. 9 - Pôdorys bytu č. 12 77

Príloha č. 10 - Pôdorys bytu č. 20 78

Príloha č. 11 - Pôdorys bytu č. 21 79

Príloha č. 12 - Fotodokumentácia 80