

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**

Číslo objednávky: **24062024**

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

## **17 / 2024**

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

# OBSAH

	strana
<i>I. ÚVOD</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	6
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	6
<i>II.2. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	6
<i>III. ZÁVER</i>	64
<i>IV. PRÍLOHY</i>	67
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	119

## **I. ÚVOD**

**I.1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - byty č. 4, 6, 11, 14, 40, 41 v bytovom dome 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, zapísaných na LV č. 9641, a pozemky parc. č. KN-C 1424/34-37, 1424/51 a 1424/52, zapísané na LV č. 9350, k. ú. 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:** 03.07.2024

**I.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 03.07.2024

**I.5. Podklady na vypracovanie posudku:**

dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 24.06.2024;
- Kolaudačné rozhodnutie Mesta Trenčín č.SpSÚ 143/2009-002/Mi, MsÚ 4759/2009 zo dňa 1.6.2009;

obstarané znalcom:

- Zameranie a zakreslenie bytov č. 4, 6, 11, 14, 40, 41;
- Výpisy z katastra nehnuteľností - Výpisy z listu vlastníctva č. 9641 pre k. ú. Trenčín, vytvorený cez portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 24.06.2024;
- Výpisy z katastra nehnuteľností - Výpisy z listu vlastníctva č. 9350 pre k. ú. Trenčín, vytvorený cez portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 24.06.2024;
- Kópia katastrálnej mapy pre k.ú. Trenčín, vytvorená cez portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 24.06.2024;

**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 č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov 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 znelectva Bratislava ([www.sco.svf.stuba.sk/usz](http://www.sco.svf.stuba.sk/usz));
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky;
- Miera nezamestnanosti v okrese Trenčín podľa Národného úradu práce SR ([www.upsvar.sk](http://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.

#### **1.8. 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 č. 4, 6, 11, 14, 40, 41 v bytovom dome 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, zapísaných na LV č. 9641, a pozemky parc. č. KN-C 1424/34-37, 1424/51 a 1424/52, zapísané na LV č. 9350, k. ú. 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 diferenciacie - 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**

Vid' výpisy z LV č. 9641 a 9350, ktoré sú prílohou znaleckého posudku.

##### **II.2.1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Nehnuteľnosti obhliadol a zameral osobne v dňoch 09.12.2022 až 11.07.2022, a naposledy dňa 03.07.2024 zástupca znaleckej organizácie. Bytový dom súp. č. 6673 sa

nachádza v obci Trenčín, na ulici Pod Sokolice, orientačné čísla vchodov 1A,1B,1C,1D. Boli prehliadnuté všetky priestory hodnotených bytov č. 4 a č. 6 umiestnených vo vchode orientačné číslo 1A, hodnotených bytov č. 11 a č.14 umiestnených vo vchode orientačné číslo 1B a hodnotených bytov č. 40 a č. 41 umiestnených vo vchode orientačné číslo 1D. Rozmery miestnosti bytu 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 zakreslený v prílohe znaleckého posudku a vyobrazený na fotodokumentácii nachádzajúcej sa tiež v samostatnej prílohe znaleckého posudku. Ako doklad o veku bytového domu súp. č. 6673 a hodnoteného bytu 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 informatívnej kópie z 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:***

Na základe požiadavky zadávateľa je predmet znaleckého posudku a jeho členenie nasledovné:

- Byty č. 4, 6, 11, 14, 40, 41 v bytovom dome súp. č. 6673.
- Podiely na pozemkoch parc. č. KN-C 1424/3,1424/4, 1424/19, 142/22, 1424/27.
- Pozemky parc. č. KN-C 1424/34-37, 1424/51 a 1424/52.

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

Všetky nehnuteľnosti uvedené v bode II.2.1.7. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.

## *II.2.2. Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty*

### *II.2.2.1. Byt č. 4*

#### *Technický stav:*

Bytový dom súp. č. 6673 sa nachádza 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 rovinnatého terénu, v pôdoryse má tvar písmena „L“. Na 1.nadzemnom podlaží je občianska vybavenosť, ktorá pozostáva z masážneho 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  $2024 - 2009 = 15$  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 zabezpečovaná v obmedzenom režime. Výpočet opotrebenia bytového domu a bytu vykonáme lineárnou metódou.

#### *Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:*

Osadenie bytového domu na úroveň rovinnatého 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 atíky, 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. Vnútorne dvere do hlavných spoločných priestorov plastové zasklené dvojsklom, v protipožiarnej úprave, ostatné vnútorné dvere hladké plné. Okná vo



všetkých priestoroch bytového domu 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 zariadených 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. 4 dva balkóny, zábradlia balkónov z pochrómovanej ocele, rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou.

#### *Všeobecný stavebno-technický popis bytu:*

K bytu č. 4 prináleží sklad č. 4 na spoločnej chodbe pri byte. Deliace priečky z penobetónových priečkoviek. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. Dvere vchodové v bezpečnostnej úprave. Dvere na balkóny plastové zasklené dvojsklom. Povrchy balkónov gressová dlažba v protimrazovej úprave. V sklade keramická dlažba. Ústredné vykurovanie zo spoločnej kotolne, vykurovacie telesá panelové oceľové radiátory typu Korad, v kúpeľni vyhrievací rebrík, na radiátoroch a rebríku termoregulačné ventily. Merače spotreby tepla pred bytom v inštaláčnej skrini. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení, poistkové automaty v byte, merač spotreby elektrickej energie na 1.nadzemnom podlaží. Prípojky studenej a teplej úžitkovej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne a hygienických priestorov, merače spotreby studenej a teplej úžitkovej vody pred bytom v inštaláčnej skrini. Prípojky do zvislých zvodov kanalizácie z kuchyne a hygienických priestorov z plastového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. Vybavenie WC – zabudovaná splachovacia nádržka v stene. Bytové jadro murované. Ostatné vyhotovenie bytu – 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, kočíkareň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spevnené plochy, oplotenia.

**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami  
(mimo sústav to )**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba (4,25m*7,10m-0,5*2,10m*0,55m)	29,60
Izba (3,00m*5,15m-0,5*0,45m*2,05m)	14,99
Izba (3,90m*3,05m)	11,90
Kuchyňa (2,65m*4,40m)	11,66
Chodba (2,10m*2,05m+1,80m*1,20m+1,20m*2,50m+1,20m*2,05m+0,5*1,65m*0,45m+0,5*0,45m*2,05m)	12,76
Kúpeľňa (2,50m*2,00m)	5,00
WC (2,10m*1,15m)	2,42
Výmera bytu bez pivnice	88,33
Sklad (1,05m*1,75m)	1,84
Vypočítaná podlahová plocha	90,17

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$ **Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,757$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokončenosť [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,57	100	4,57
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,44	100	16,44
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,31	100	7,31
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,02	100	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,57	100	4,57
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,92	100	1,92
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01	100	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,02	100	3,02
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,92	100	1,92
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,09	100	0,09
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,86	100	6,86
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,53	100	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29	100	2,29
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,01	100	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91	100	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,83	100	1,83
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,83	100	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91	100	0,91

20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,19	100	2,19
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,83	100	1,83
<b>Ďalšie konštrukcie</b>							
22	Väčší balkón v byte č.4	-	-	3,00	2,74	100	2,74
23	Menší balkón v byte č.4	-	-	2,00	1,83	100	1,83
<b>Zariadenie bytu</b>							
24	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,66	80	2,93
25	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,91	0	0,00
26	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,83	15	0,27
27	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,29	1	0,02
28	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29	100	2,29
29	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,02	95	2,87
30	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91	100	0,91
31	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91	100	0,91
32	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
33	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83	100	1,83
34	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,83	0	0,00
35	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,39	5	0,22
36	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,66	100	3,66
37	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,29	0	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>109,38</b>	<b>100,00</b>		<b>86,09</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 109,38 / 100 = 1,0938$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 1,158 * 1,0938 * 1,10$$

$$VH = 1\,702,80 \text{ €/m}^2$$

**Rozostavanosť bytu:**

86,09 %

**Nedokončenosť bytu:**

13,91 %

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 4	2009	15	85	100	15,00	85,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$1\,702,80 \text{ €/m}^2 * 90,17 \text{ m}^2$	153 541,48
Nedokončenosť	-13,91% z 153 541,48 €	-21 357,62
Východisková hodnota		132 183,86
Technická hodnota	85,00% z 132 183,86 €	112 358,28

**Dokončenosť stavby:**  $(112\,358,28 \text{ €} / 132\,183,86 \text{ €}) * 100 \% = 86,09 \%$

### *II.2.2.2. Byt č. 6*

#### *Technický stav:*

Bytový dom súp. č. 6673 sa nachádza 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 rovinného terénu, v pôdoryse má tvar písmena „L“. Na 1.nadzemnom podlaží je občianska vybavenosť, ktorá pozostáva z masážneho 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 státi. 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 2024 - 2009 = 15 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 zabezpečovaná v obmedzenom režime. Výpočet opotrebenia bytového domu a bytu vykonáme lineárnou metódou.

#### *Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:*

Osadenie bytového domu na úroveň rovinného 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 vo všetkých priestoroch bytového domu 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 zariadených predmetov v spoločných priestoroch. Rozvod svietyplynu z oceľových rúr do spoločnej kotolne. V každom vchode bytového domu mierne nadpriemerný osobný výťah. Ostatné vyhotovenie bytového domu – v byte č. 6 dva balkóny, zábradlia balkónov z pochrómovanej ocele, rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou.

#### *Všeobecný stavebno-technický popis bytu:*

K bytu č. 6 prináleži sklad č. 6 umiestnený v kočíkárni nachádzajúcej sa vo vchode 1C. Deliace priečky z penobetónových priečkoviek. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. Dvere vchodové v bezpečnostnej úprave. Dvere na balkóny plastové zasklené dvojsklom. Povrchy balkónov gressová dlažba v protimrazovej úprave. V sklade keramická dlažba. Ústredné vykurovanie zo spoločnej kotolne, vykurovacie telesá panelové oceľové radiátory typu Korad, v kúpeľni vyhrievací rebrík, na radiátoroch a rebríku termoregulačné ventily. Merače spotreby tepla pred bytom v inštaláčnej skrini. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení, poistkové automaty v byte, merač spotreby elektrickej energie na 1.nadzemnom podlaží. Prípojky studenej a teplej úžitkovej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne a hygienických priestorov, merače spotreby studenej a teplej úžitkovej vody pred bytom v inštaláčnej skrini. Prípojky do zvislých zvodov kanalizácie z kuchyne a hygienických priestorov z plastového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. Vybavenie WC – zabudovaná splachovacia nádržka v stene. Bytové jadro murované. Ostatné vyhotovenie bytu – 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, kočíkareň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spevnené plochy, oplotenia.

**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba (4,25m*7,10m-0,5*2,10m*0,55m)	29,60
Izba (3,00m*5,15m-0,5*0,45m*2,05m)	14,99
Izba (3,90m*3,05m)	11,90
Kuchyňa (2,65m*4,40m)	11,66
Chodba (2,10m*2,05m+1,80m*1,20m+1,20m*2,50m+1,20m*2,05m+0,5*1,65m*0,45m+0,5*0,45m*2,05m)	12,76
Kúpeľňa (2,50m*2,00m)	5,00
WC (2,10m*1,15m)	2,42
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>88,33</b>
Sklad (1,20m*1,55m)	1,86
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>90,19</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$ **Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,757$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{p1}$	Koef. štand. ks.	Úprava podielu $c_{p1} * k_s$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokončenosť [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,61	100	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,61	100	16,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,37	100	7,37
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,04	100	3,04
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,61	100	4,61
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,93	100	1,93
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01	100	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,04	100	3,04
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,93	100	1,93
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,09	100	0,09
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,91	100	6,91
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,53	100	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30	100	2,30
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,03	100	2,03
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92

20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,21	100	2,21
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
<b>Ďalšie konštrukcie</b>							
22	Väčší balkón v byte č.6	-	-	3,00	2,76	100	2,76
23	Menší balkón v byte č.6	-	-	2,00	1,84	100	1,84
<b>Zariadenie bytu</b>							
24	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,68	90	2,94
25	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,92	0	0,00
26	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,84	15	0,28
27	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,30	1	0,02
28	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30	100	2,30
29	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,04	95	2,89
30	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
31	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
32	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
33	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
34	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,84	0	0,00
35	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,42	5	0,22
36	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	2,95	100	2,95
37	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,30	0	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>108,58</b>	<b>100,00</b>		<b>86,01</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_v = 108,58 / 100 = 1,0858$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 1,158 * 1,0858 * 1,10$$

$$VH = 1\,690,35 \text{ €/m}^2$$

**Rozostavanosť bytu:**

86,01 %

**Nedokončenosť bytu:**

13,99 %

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 6	2009	15	85	100	15,00	85,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$1\,690,35 \text{ €/m}^2 * 90,19 \text{ m}^2$	152 452,67
Nedokončenosť	$-13,99\% \text{ z } 152\,452,67 \text{ €}$	-21 328,13
Východisková hodnota		131 124,54
Technická hodnota	$85,00\% \text{ z } 131\,124,54 \text{ €}$	111 455,86

**Dokončenosť stavby:**  $(131\,124,54 \text{ €} / 152\,452,67 \text{ €}) * 100 \% = 86,01 \%$

### *II.2.2.3. Byt č. 11*

#### *Technický stav:*

Bytový dom súp. č. 6673 sa nachádza 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 rovinnatého terénu, v pôdoryse má tvar písmena „L“. Na 1.nadzemnom podlaží je občianska vybavenosť, ktorá pozostáva z masážneho 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 2024 - 2009 = 15 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 zabezpečovaná v obmedzenom režime. Výpočet opotrebenia bytového domu a bytu vykonáme lineárnou metódou.

#### *Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:*

Osadenie bytového domu na úroveň rovinnatého 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 jedнопlášťové 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. Vnútorne dvere do hlavných spoločných priestorov plastové zasklené dvojsklom, v protipožiarinej úprave, ostatné vnútorné dvere hladké plné. Okná vo všetkých priestoroch bytového domu 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 zariadených predmetov v spoločných priestoroch. Rozvod svietyplynu z oceľových rúr do spoločnej kotolne. V každom vchode bytového domu mierne nadpriemerný osobný výťah. Ostatné vyhotovenie bytového domu – v byte č. 11 krytý balkón, zábradlia balkóna z pochrómovanej ocele, rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou.

#### *Všeobecný stavebno-technický popis bytu:*

K bytu č. 11 prináleží sklad č. 11 umiestnený v kočíkárni nachádzajúcej sa vo vchode 1C. Deliace priečky z penobetónových priečkových. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. Dvere vchodové v bezpečnostnej úprave. Dvere na balkón plastové zasklené dvojsklom. Povrchy balkóna gressová dlažba v protimrazovej úprave. V sklade keramická dlažba. Ústredné vykurovanie zo spoločnej kotolne, vykurovacie telesá panelové oceľové radiátory typu Korad, v kúpeľni vyhrievací rebrík, na radiátoroch a rebríku termoregulačné ventily. Merače 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. Prípojky 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. Vybavenie WC – zabudovaná splachovacia nádržka v stene. Bytové jadro murované. Ostatné vyhotovenie bytu – 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, kočíkareň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spevnené plochy, oplatenia.

**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba (2,90m*3,40m)	9,86
Izba (3,90m*3,40m-1,20m*0,30m)	12,90
Kuchyňa (4,55m*2,95m)	13,42
Predsieň (2,40m*1,75m)	4,20
Chodba (4,55m*2,45m+2,40m*0,40m)	12,11
Kúpeľňa (2,35m*2,60m-1,30m*0,50m-0,20m*0,20m)	5,42
WC (2,10m*1,15m)	2,42
Výmera bytu bez pivnice	60,33
Sklad (1,20m*1,65m)	1,98
Vypočítaná podlahová plocha	62,31

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$ **Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 1,158$  (monolitická betónová tyčová)**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,757$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$ **Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokončenosť [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,61	100	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,60	100	16,60
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,37	100	7,37
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,04	100	3,04
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,61	100	4,61
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,93	100	1,93
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01	100	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,04	100	3,04
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,93	100	1,93
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,09	100	0,09
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,91	100	6,91
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,53	100	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30	100	2,30
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,03	100	2,03
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92

20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,21	100	2,21
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>						
22	Balkón v byte č. 11	-	-	5,00	4,61	100	4,61
	<b>Zariadenie bytu</b>						
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,68	80	2,94
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,92	0	0,00
25	Ďvere	2,00	1,00	2,00	1,84	15	0,28
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,30	1	0,02
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30	100	2,30
28	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,04	95	2,89
29	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
30	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
31	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,84	0	0,00
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,60	4,42	5	0,22
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	2,95	100	2,95
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,30	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>108,58</b>	<b>100,00</b>		<b>86,01</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 108,58 / 100 = 1,0858$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 1,158 * 1,0858 * 1,10$$

$$VH = 1\,690,35 \text{ €/m}^2$$

**Rozostavanosť bytu:** 86,01 %  
**Nedokončenosť bytu:** 13,99 %

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 11	2009	15	85	100	15,00	85,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$1\,690,35 \text{ €/m}^2 * 62,31 \text{ m}^2$	105 325,71
Nedokončenosť	-13,99% z 105 325,71 €	-14 735,07
Východisková hodnota		90 590,64
Technická hodnota	85,00% z 90 590,64 €	77 002,04

**Dokončenosť stavby:**  $(90\,590,64\text{€} / 105\,325,71\text{€}) * 100\% = 86,01\%$

#### **II.2.2.4. Byt č. 14**

##### *Technický stav:*

Bytový dom súp. č. 6673 sa nachádza 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 rovinného terénu, v pôdoryse má tvar písmena „L“. Na 1.nadzemnom podlaží je občianska vybavenosť, ktorá pozostáva z masážneho salónu, kaviarne a materskej škôlky. Zjednotlivých 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  $2024 - 2009 = 15$  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 zabezpečovaná v obmedzenom režime. Výpočet opotrebenia bytového domu a bytu vykonáme lineárnou metódou.

##### *Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:*

Osadenie bytového domu na úroveň rovinného 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 jedноплášťové vetrané. Klampiarske konštrukcie atíky, strešné zvodky 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. Vnútorne dvere do hlavných spoločných priestorov plastové zasklené dvojsklom, v protipožiarnej úprave, ostatné vnútorné dvere hladké plné. Okná vo všetkých priestoroch bytového domu 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 ocelových rúr pre studenú vodu. Zvislé a ležaté rozvody vnútornej kanalizácie z plastových rúr do verejnej kanalizácie. Odpad zo všetkých zariadených predmetov v spoločných priestoroch. Rozvod svietiplynu z ocelových rúr do spoločnej kotolne. V každom vchode bytového domu mierne nadpriemerný osobný výťah. Ostatné vyhotovenie bytového domu – v byte č. 14 dva balkóny, zábradlia balkónov z pochrómovanej ocele, rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou.

#### *Všeobecný stavebno-technický popis bytu:*

K bytu č. 14 prináleží sklad č. 14 na spoločnej chodbe pri byte. Deliace priečky z penobetónových priečkoviek. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. Dvere vchodové v bezpečnostnej úprave. Dvere na balkón plastové zasklené dvojsklom. Povrchy balkóna gressová dlažba v protimrazovej úprave. V sklade keramická dlažba. Ústredné vykurovanie zo spoločnej kotolne, vykurovacie telesá panelové oceľové radiátory typu Korad, v kúpeľni vyhrievací rebrík, na radiátoroch a rebríku termoregulačné ventily. Merače spotreby tepla pred bytom v inštaláčnej skrini. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení, poistkové automaty v byte, merač spotreby elektrickej energie na 1.nadzemnom podlaží. Prípojky studenej a teplej úžitkovej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne a hygienických priestorov, merače spotreby studenej a teplej úžitkovej vody pred bytom v inštaláčnej skrini. Prípojky do zvislých zvodov kanalizácie z kuchyne a hygienických priestorov z plastového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. Vybavenie WC – zabudovaná splachovacia nádržka v stene. Bytové jadro murované. Ostatné vyhotovenie bytu – 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, kočíkáraň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spevnené plochy, oplotenia.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami  
(mimo sústav to)

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestností a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
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)*1,70m)	13,61
Kúpeľňa (2,50m*2,20m)	5,50
WC (1,95m*1,25m-0,60m*0,20m)	2,32
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>90,46</b>
Sklad (1,35m*1,95m)	2,63
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>93,09</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,757$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{pi}$	Koef. štand. ks.	Úprava podielu $c_{pi} * k_{ks}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokončenosť [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,57	100	4,57
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,44	100	16,44
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,31	100	7,31
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,02	100	3,02
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,57	100	4,57
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,92	100	1,92
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01	100	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,02	100	3,02
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,92	100	1,92
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,09	100	0,09
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,86	100	6,86
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,53	100	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29	100	2,29
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,01	100	2,01
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,91	100	0,91
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,83	100	1,83
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,83	100	1,83
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,91	100	0,91

20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,19	100	2,19
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,83	100	1,83
	Ďalšie konštrukcie						
22	Väčší balkón v byte č.14	-	-	3,00	2,74	100	2,74
23	Menší balkón v byte č.14	-	-	2,00	1,83	100	1,83
	Zariadenie bytu						
24	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,66	80	2,93
25	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,91	0	0,00
26	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,83	15	0,27
27	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,29	1	0,02
28	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,29	100	2,29
29	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,02	95	2,87
30	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,91	100	0,91
31	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,91	100	0,91
32	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
33	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,83	100	1,83
34	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,83	0	0,00
35	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,39	5	0,22
36	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,66	100	3,66
37	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,29	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>109,38</b>	<b>100,00</b>		<b>86,09</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 109,38 / 100 = 1,0938$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 1,158 * 1,0938 * 1,10$$

$$VH = 1\,702,80 \text{ €/m}^2$$

**Rozostavanosť bytu:** 86,09 %  
**Nedokončenosť bytu:** 13,91 %

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 14	2009	15	85	100	15,00	85,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$1\,702,80 \text{ €/m}^2 * 93,09 \text{ m}^2$	158 513,65
Nedokončenosť	-13,91% z 158 513,65 €	-22 049,25
Východisková hodnota		136 464,40
Technická hodnota	86,00% z 136 464,40 €	115 994,74

**Dokončenosť stavby:**  $(136\,464,40\text{€} / 158\,513,65\text{€}) * 100\% = 86,09\%$

### *II.2.2.5. Byt č. 40*

#### *Technický stav:*

Bytový dom súp. č. 6673 sa nachádza 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 rovinného terénu, v pôdoryse má tvar písmena „L“. Na 1.nadzemnom podlaží je občianska vybavenosť, ktorá pozostáva z masážneho 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 státi. 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  $2024 - 2009 = 15$  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 zabezpečovaná v obmedzenom režime. Výpočet opotrebenia bytového domu a bytu vykonáme lineárnou metódou.

#### *Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:*

Osadenie bytového domu na úroveň rovinného 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 jedноплášťové 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 vo všetkých priestoroch bytového domu plastové zasklené dvojsklom. Povrchy podláh



vestibulov a chodieb z gresovej 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 zariadených 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. 40 dva balkóny, zábradlia balkónov z pochrómovanej ocele, rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou.

#### *Všeobecný stavebno-technický popis bytu:*

K bytu č. 40 prináleží sklad č. 40 umiestnený v kočíkárni nachádzajúcej sa vo vchode 1C. Deliace priečky z penobetónových priečkových. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. Dvere vchodové v bezpečnostnej úprave. Dvere na balkóny plastové zasklené dvojsklom. Povrchy balkónov gresová dlažba v protimrazovej úprave. V kuchynskom priestore a v sklade keramická dlažba. Ústredné vykurovanie zo spoločnej kotolne, vykurovacie telesá panelové oceľové radiátory typu Korad, v kúpeľni vyhrievací rebrík, na radiátoroch a rebríku termoregulačné ventily. Merače spotreby tepla pred bytom v inštaláčnej skrini. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení, poistkové automaty v byte, merač spotreby elektrickej energie na 1.nadzemnom podlaží. Prípojky studenej a teplej úžitkovej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne a hygienických priestorov, merače spotreby studenej a teplej úžitkovej vody pred bytom v inštaláčnej skrini. Prípojky do zvislých zvodov kanalizácie z kuchyne a hygienických priestorov z plastového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. Vybavenie WC – zabudovaná splachovacia nádržka v stene. Bytové jadro murované. Ostatné vyhotovenie bytu – 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, kočíkáraň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spevnené plochy, oplotenia.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami  
(mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba (3,00m*6,00m)	18,00
Izba (3,75m*3,70m)	13,88
Izba (4,35m*9,00m-0,5*1,20m*1,20m)	38,43
Kuchyňa (2,55m*5,00m)	12,75
Chodba (3,75m*3,30m-0,5*1,20m*1,20m)	11,66
Kúpeľňa (2,40m*2,60m)	6,24
WC (1,00m*2,45m)	2,45
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>103,41</b>
Sklad (1,00m*2,45m)	2,45
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>105,86</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,757$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp. * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokončenosť [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,61	100	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,61	100	16,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,37	100	7,37
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,04	100	3,04
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,61	100	4,61
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,93	100	1,93
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,01	100	1,01
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,04	100	3,04
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,93	100	1,93
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,09	100	0,09
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,55	100	0,55
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,91	100	6,91
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,53	100	0,53
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30	100	2,30
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	2,03	100	2,03
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92

20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	2,21	100	2,21
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>						
22	Väčší balkón v byte č.40	-	-	3,00	2,76	100	2,76
23	Menší balkón v byte č.40	-	-	2,00	1,84	100	1,84
	<b>Zariadenie bytu</b>						
24	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,68	80	2,94
25	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,92	0	0,00
26	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,84	15	0,28
27	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,30	1	0,02
28	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,30	100	2,30
29	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	3,04	95	2,89
30	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
31	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92	100	0,92
32	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
33	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84	100	1,84
34	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,84	0	0,00
35	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,42	5	0,22
36	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	2,95	100	2,95
37	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,30	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>108,58</b>	<b>100,00</b>		<b>86,01</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 108,58 / 100 = 1,0858$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 1,158 * 1,0858 * 1,10$$

$$VH = 1\,690,35 \text{ €/m}^2$$

**Rozostavanosť bytu:**

86,01 %

**Nedokončenosť bytu:**

13,99 %

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 40	2009	15	85	100	15,00	85,00

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$1\,690,35 \text{ €/m}^2 * 105,88 \text{ m}^2$	178 940,45
Nedokončenosť	-13,99% z 178 940,45 €	-25 033,77
Východisková hodnota		153 906,68
Technická hodnota	85,00% z 153 906,68 €	130 820,68

**Dokončenosť stavby:**  $(153\,906,68\text{€} / 178\,940,45\text{€}) * 100\% = 86,01\%$

#### *II.2.2.6. Byt č. 41*

##### *Technický stav:*

Bytový dom súp. č. 6673 sa nachádza 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 rovinného terénu, v pôdoryse má tvar písmena „L“. Na 1.nadzemnom podlaží je občianska vybavenosť, ktorá pozostáva z masážneho 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 státi. Konštrukčný systém bytového domu tvorí oceľobetónový monolitický skelet s výplňou z muriva. Obvodové steny vrátane zateplenia sú skladobnej hrúbky 38cm. Pre výpočet veku bol použitý údaj z kolaudačného rozhodnutia, stavba je užívaná od roku 2009, vek stavby ku dňu ohodnotenia je  $2024 - 2009 = 15$  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 zabezpečovaná v obmedzenom režime. Výpočet opotrebenia bytového domu a bytu vykonáme lineárnou metódou.

##### *Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:*

Osadenie bytového domu na úroveň rovinného 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. Vnútorne dvere do hlavných spoločných priestorov plastové zasklené dvojsklom, v protipožiarnej úprave, ostatné vnútorné dvere hladké plné. Okná vo všetkých priestoroch bytového domu 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 zariadených predmetov v spoločných priestoroch. Rozvod svietyplynu z oceľových rúr do spoločnej kotolne. V každom vchode bytového domu mierne nadpriemerný osobný výťah. Ostatné vyhotovenie bytového domu – v byte č. 41 lomený balkón, zábradlie balkóna z pochrómovanej ocele, rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou.

#### *Všeobecný stavebno-technický popis bytu:*

K bytu č. 41 prináleží sklad č. 41 umiestnený v kočíkárni nachádzajúcej sa vo vchode 1C. Deliace priečky z penobetónových priečkoviek. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky. Dvere vchodové v bezpečnostnej úprave. Dvere na balkón plastové zasklené dvojsklom. Povrch balkóna gressová dlažba v protimrazovej úprave, odlúpnutie dlažby od podkladu. V kuchynskom priestore a v sklade keramická dlažba. Ústredné vykurovanie zo spoločnej kotolne, vykurovacie telesá panelové oceľové radiátory typu Korad, v kúpeľni vyhrievací rebrík, na radiátoroch a rebríku termoregulačné ventily. Merače spotreby tepla pred bytom v inštaláčnej skrini. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení, poistkové automaty v byte, merač spotreby elektrickej energie na 1.nadzemnom podlaží. Prípojky studenej a teplej úžitkovej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne a hygienických priestorov, merače spotreby studenej a teplej úžitkovej vody pred bytom v inštaláčnej skrini. Prípojky do zvislých zvodov kanalizácie z kuchyne a hygienických priestorov z plastového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. Vybavenie WC – zabudovaná splachovacia nádržka v stene. Bytové jadro murované. Ostatné vyhotovenie bytu – domáci videotelefón s vrátnikom, rozvody káblvej 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, kočíkareň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spevnené plochy, oplotenia.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami  
(mimo sústav to )

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Izba + kuchyňa (8,15m*5,70m)	46,46
Izba (5,00m*3,45m-1,40m*0,30m)	16,83
Izba (5,00m*3,60m-0,5*1,25m*1,25m)	16,72
Izba (5,35m*3,50m+0,5*1,75m*1,75m)	20,26
Hala (2,65m*2,30m)	6,10
Chodba (0,75m*2,90m+1,00m*0,40m+1,90m*7,10m-0,5*0,40m*0,30m-0,5*1,25m*1,25m)	15,22
Špajza (1,60m*1,10m)	1,76
Kúpeľňa (2,50m*3,05m)	7,63
WC (1,00m*2,05m)	2,05
<b>Výmera bytu bez pivnice</b>	<b>133,03</b>
Sklad (1,00m*2,45m)	2,45
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>135,48</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,757$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,10$

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{p1}$	Koef. štand. ks	Úprava podielu $c_{p1} * k_{s1}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokončenosť [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,52	100	4,52
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,33	100	16,33
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,23	100	7,23
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,98	100	2,98
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,52	100	4,52
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,90	100	1,90
7	Klambarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,99	100	0,99
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,98	100	2,98
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,90	100	1,90
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	6,78	100	6,78
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,52	100	0,52
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,26	100	2,26
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,99	100	1,99
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,90	100	0,90
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,81	100	1,81

18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,81	100	1,81
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,90	100	0,90
20	Výfahy	2,00	1,20	2,40	2,17	100	2,17
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,81	100	1,81
	<b>Ďalšie konštrukcie</b>						
22	Balkón v byte č.41	-	-	7,00	6,33	95	6,01
	<b>Zariadenie bytu</b>						
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,62	80	2,90
24	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,90	0	0,00
25	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,81	15	0,27
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,26	5	0,11
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,26	100	2,26
28	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,98	95	2,83
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	Ohrav teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,81	100	1,81
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,81	0	0,00
34	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	4,34	5	0,22
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	2,89	100	2,89
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,26	0	0,00
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>110,58</b>	<b>100,00</b>		<b>86,03</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 110,58 / 100 = 1,1058$$

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

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 3,757 * 1,158 * 1,1058 * 1,10$$

$$VH = 1\,721,48 \text{ €/m}^2$$

**Rozostavanosť bytu:** 86,03 %  
**Nedokončenosť bytu:** 13,97 %

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 41	2009	15	85	100	15,00	85,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$1\,721,48 \text{ €/m}^2 * 135,48 \text{ m}^2$	233 226,11
Nedokončenosť	-13,97% z 233 226,11 €	-32 581,69
Východisková hodnota		200 644,42
Technická hodnota	85,00% z 200 644,42 €	170 547,76

**Dokončenosť stavby:**  $(200\,644,42\text{€} / 233\,226,11\text{€}) * 100\% = 86,03\%$

## REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č.4		
Byt č.4	132 183,86	112 356,28
Spolu pre skupinu: Byt č.4	132 183,86	112 356,28
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č.6		
Byt č.6	131 124,54	111 455,86
Spolu pre skupinu: Byt č.6	131 124,54	111 455,86
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č.11		
Byt č.11	90 590,64	77 002,04
Spolu pre skupinu: Byt č.11	90 590,64	77 002,04
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č.14		
Byt č.14	136 464,40	115 994,74
Spolu pre skupinu: Byt č.14	136 464,40	115 994,74
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č.40		
Byt č.40	153 906,68	130 820,68
Spolu pre skupinu: Byt č.40	153 906,68	130 820,68
Rekapitulácia VH a TH pre skupinu objektov: Byt č.41		
Byt č.41	200 644,42	170 547,76
Spolu pre skupinu: Byt č.41	200 644,42	170 547,76
Celkom:	844 914,54	718 177,36

### II.2.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

#### II.2.3.1. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 4

##### II.2.3.1.1. Byt vypočítaný metódou polohovej diferenciacie

#### Analyza 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 I.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 naprieč bytovým domom. 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 vyhotovený vo forme holobytu. 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:**

Hlavný prístup k bytovému domu je z asfaltovanej rozvetvenej ulice Pod Sokolice, ktorá sa po cca 100 m napája na kruhový prejazd. V danej lokalite sa neuvažuje s výstavbou takých výrobných priestorov, ktoré by nepriaznivo vplývali na užívanie posudzovanej nehnuteľnosti. Parkovanie osobného automobilu je riešené na prilahlých verejných parkoviskách, resp. na prilahlých vlastných pozemkoch vo forme samostatných státí, resp. v bytovom dome vo forme garážových státí a samostatných garáží. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Byt 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 získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 viazne na hodnotených nehnuteľnostiach záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava. Uvedená farchy nie je, s ohľadom na účel tohto znaleckého posudku, predmetom bližšieho skúmania v tomto znaleckom posudku. Podľa získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 nie sú posudzované nehnuteľnosti zaťažené žiadnym vecným bremenom, v listoch 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 krajinskej 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 maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Nedokončená nehnuteľnosť môže mať po dokončení vnútorných konštrukcií 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, 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 0,65.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65**

### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PEI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PEI} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	7	13,65
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez záberia (športové, parkoviská a pod.)	II.	1,300	5	6,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočikáreň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,300	6	7,80

9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,950	9	17,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	6	11,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	príemerný byt	III.	0,650	20	13,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>182,65</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 182,65 / 145$	1,260
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 112\,356,26 \text{ €} * 1,260$	141 568,91 €

#### II.2.3.1.2. Pozemky vypočítané metódou polohovej diferenciácie

##### II.2.3.1.2.1. Zastavané plochy a nádvorja

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 obchodnými centrami MAX a Kaufland. 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 2,00. Redukujúce faktory sme nezistili.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	88/6056	25,84
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	88/6056	23,13
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	88/6056	10,40
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	88/6056	0,01
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	88/6056	0,03
<b>Spolu výmera</b>				<b>59,41</b>

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

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
$k_p$ 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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_n$ koeficient reduktujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PO} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PO} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 7,0560$	187,41 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/3	$1\,778,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 88/6056$	4 841,96
parcela č. 1424/4	$1\,592,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 88/6056$	4 335,43
parcela č. 1424/19	$716,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 88/6056$	1 949,86
parcela č. 1424/22	$1,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 88/6056$	2,72
parcela č. 1424/27	$2,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 88/6056$	5,45
<b>Spolu</b>		<b>11 135,42</b>

#### II.2.3.1.2.2. Parkovisko

Pre pozemok parc. č. KN-C 1424/34 sme zistili ďalší zvyšujúci faktor – na pozemku sú vybudované spevnené plochy z betónovej zámkovej dlažby, hodnotíme koeficientom

povyšujúcich faktorov na úrovni 1,50. Výsledný koeficient povyšujúcich faktorov má hodnotu  $2,00 * 1,50 = 3,00$ . Ostatný popis je zhodný s popisom pre skupinu objektov: Byt č.4.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1424/34	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_D$ 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	3,00
$k_R$ koeficient redukcujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	10,5840
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 10,5840$	281,11 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/34	$14,00 \text{ m}^2 * 281,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 935,54
Spolu		3 935,54

### II.2.3.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 6

#### II.2.3.2.1. Byt vypočítaný metódou polohovej diferenciacie

#### Analýza polohy nehnuteľnosti:

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 naprieč bytovým domom. 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 vyhotovený vo forme holobytu. 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:**

Hlavný prístup k bytovému domu je z asfaltovanej rozvetvenej ulice Pod Sokolice, ktorá sa po cca 100 m napája na kruhový prejazd. V danej lokalite sa neuvažuje s výstavbou takých výrobných priestorov, ktoré by nepriaznivo vplývali na užívanie posudzovanej nehnuteľnosti. Parkovanie osobného automobilu je riešené na príľahlých verejných parkoviskách, resp. na príľahlých vlastných pozemkoch vo forme samostatných státi, resp. v bytovom dome vo forme garážových státi a samostatných garáží. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Byt 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 získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 viazne na hodnotených nehnuteľnostiach záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava. Uvedená farcha nie je, s ohľadom na účel tohto znaleckého posudku, predmetom bližšieho

skúmania v tomto znaleckom posudku. Podľa získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 nie sú posudzované nehnuteľnosti zaťažené žiadnym vecným bremenom, v listoch 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 krajinej 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 maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Nedokončená nehnuteľnosť môže mať po dokončení vnútorných konštrukcií 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, 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 0,65.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65**

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{pol}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{pol} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00

3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	7	13,65
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (športová, parkoviská a pod.)	II.	1,300	5	6,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotlíňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,950	9	17,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	6	11,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,60
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,650	20	13,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>182,65</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{pD} = 182,65 / 145$	1,260
Všeobecná hodnota	$VŠH_D = TH * k_{pD} = 111\,455,86 \text{ €} * 1,260$	140\,434,38 €

#### II.2.3.2.2. Pozemky vypočítané metódou polohovej diferenciacie

##### II.2.3.2.2.1. Zastavané plochy a nádvorja

Pozemky parc. č. KN-C 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27 sa nachádzajú v obci Trenčín, ktorá je krajským mestom s počtom 55 883 obyvateľov. Ohodnocované pozemky sa nachádzajú vo vzdialenosti cca 1300 m od úzkeho centra mesta, cca 100m od kruhového prejazdu s obchodnými centrami MAX a Kaufland. 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 2,00. Redukujúce faktory sme nezistili.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	89/6056	26,13
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	89/6056	23,40
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	89/6056	10,52
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	89/6056	0,01
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	89/6056	0,03
<b>Spolu výmera</b>				<b>60,09</b>

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_E$ 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	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{FD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{FD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 7,0560$	<b>187,41 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1424/3	$1\,778,00\text{ m}^2 * 187,41\text{ €/m}^2 * 89/6056$	4 896,98
parcels č. 1424/4	$1\,592,00\text{ m}^2 * 187,41\text{ €/m}^2 * 89/6056$	4 384,70
parcels č. 1424/19	$716,00\text{ m}^2 * 187,41\text{ €/m}^2 * 89/6056$	1 872,01
parcels č. 1424/22	$1,00\text{ m}^2 * 187,41\text{ €/m}^2 * 89/6056$	2,75
parcels č. 1424/27	$2,00\text{ m}^2 * 187,41\text{ €/m}^2 * 89/6056$	5,51
<b>Spolu</b>		<b>11 261,95</b>

### II.2.3.2.2.2. Parkovisko

Pre pozemok parc. č. KN-C 1424/35 sme zistili ďalší zvyšujúci faktor – na pozemku sú vybudované spevnené plochy z betónovej zámkovej dlažby, hodnotíme koeficientom zvyšujúcich faktorov na úrovni 1,50. Výsledný koeficient zvyšujúcich faktorov má hodnotu  $2,00 * 1,50 = 3,00$ . Ostatný popis je zhodný s popisom pre skupinu objektov: Byt č. 6.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1424/35	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56\text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_d$ 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 poleha a byty)	1,50
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobré vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_r$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	10,5840
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56\text{ €/m}^2 * 10,5840$	<b>281,11 €/m<sup>2</sup></b>

## VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1424/35	13,00 m <sup>2</sup> * 281,11 €/m <sup>2</sup> * 1/1	3 654,43
Spolu		3 654,43

### II.2.3.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 11

#### II.2.3.3.1. Byt vypočítaný metódou polohovej diferenciacie

##### 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 naprieč bytovým domom. 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 vyhotovený vo forme holobytu. 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:

Hlavný prístup k bytovému domu je z asfaltovanej rozvetvenej ulice Pod Sokolice, ktorá sa po cca 100 m napája na kruhový prejazd. 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 samostatných státi, resp.

v bytovom dome vo forme garážových státi a samostatných garáží. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je na úrovni ponuky, jedná sa o byt s priemernými prevádzkovými nákladmi. Byt 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 nehnuteľnosti:**

Podľa získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 viazne na hodnotených nehnuteľnostiach záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava. Uvedená táraha nie je, s ohľadom na účel tohto znaleckého posudku, predmetom bližšieho skúmania v tomto znaleckom posudku. Podľa získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 nie sú posudzované nehnuteľnosti zaťažené žiadnym vecným bremenom, v listoch 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 krajinej oblasti.

#### **Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:**

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 maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s priemernými prevádzkovými nákladmi. Nedokončená nehnuteľnosť môže mať po dokončení vnútorných konštrukcií 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, 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 $k_{PDI} \cdot v_i$
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				
	časť 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 bezprostred. 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, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotlíňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,400	6	8,40
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,400	10	14,00
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
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>196,70</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 198,7 / 145$	1,357
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH \cdot k_{PD} = 77\,002,04 \text{ €} \cdot 1,357$	104 491,77 €

### II.2.3.3.2. Pozemky vypočítané metódou polohovej diferenciácie

#### II.2.3.3.2.1. Zastavané plochy a nádvoria

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 obchodnými centrami MAX a Kaufland. 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 2,00. Redukujúce faktory sme nezistili.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	62/6056	18,20
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	62/6056	16,30
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	62/6056	7,33
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	62/6056	0,01
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	62/6056	0,02
<b>Spolu výmera</b>				<b>41,86</b>

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

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
$k_o$ 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	2,00
$k_{zs}$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polchovej diferenciácie	$k_{ep} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{ep} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 7,0560$	187,41 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1424/3	$1\,778,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 62/6056$	3 411,38
parcels č. 1424/4	$1\,592,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 62/6056$	3 064,51
parcels č. 1424/19	$716,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 62/6056$	1 373,78
parcels č. 1424/22	$1,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 62/6056$	1,92
parcels č. 1424/27	$2,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 62/6056$	3,84
<b>Spolu</b>		<b>7 845,41</b>

#### II.2.3.3.2.2. Parkovisko

Pre pozemok parc. č. KN-C 1424/36 sme zistili ďalší povyšujúci faktor – na pozemku sú vybudované spevnené plochy z betónovej zámkovej dlažby, hodnotíme koeficientom povyšujúcich faktorov na úrovni 1,50. Výsledný koeficient povyšujúcich faktorov má hodnotu  $2,00 * 1,50 = 3,00$ . Ostatný popis je zhodný s popisom pre skupinu objektov: Byt č. 11.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1424/36	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_a$ 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	3,00
$k_n$ koeficient redukcujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	10,5840
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{WJ} = V_{H_{WJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 10,5840$	281,11 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1424/36	$14,00 \text{ m}^2 * 281,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 935,54
Spolu		3 935,54

## II.2.3.4. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byť č. 14

### II.2.3.4.1. Byť vypočítaný 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 naprieč bytovým domom. 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 vyhotovený vo forme holobytu. 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:**

Hlavný prístup k bytovému domu je z asfaltovanej rozvetvenej ulice Pod Sokolice, ktorá sa po cca 100 m napája na kruhový prejazd. V danej lokalite sa neuvažuje s výstavbou takých výrobných priestorov, ktoré by nepriaznivo vplývali na užívanie posudzovanej nehnuteľnosti. Parkovanie osobného automobilu je riešené na príľahlých verejných parkoviskách, resp. na príľahlých vlastných pozemkoch vo forme samostatných státí, resp. v bytovom dome vo forme garážových státí a samostatných garáží. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Byt 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 získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 viazne na hodnotených nehnuteľnostiach záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava. Uvedená tárecha nie je, s ohľadom na účel tohto znaleckého posudku, predmetom bližšieho skúmania v tomto znaleckom posudku. Podľa získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 nie sú posudzované nehnuteľnosti zaťažené žiadnym vecným bremenom, v listoch 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 maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Nedokončená nehnuteľnosť môže mať po dokončení vnútorných konštrukcií 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, zaradujeme 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 0,65.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

Číslo	Popis	Trieda	$k_{pol}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{pol} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	7	13,65
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (športová, parkoviská a pod.)	II.	1,300	5	6,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,950	9	17,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	6	11,70

14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca priemerný byt	III.	0,650	20	13,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>182,65</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 182,65 / 145$	1,260
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 115\ 984,74 \text{ €} * 1,260$	146 153,37 €

### II.2.3.4.2. Pozemky vypočítané metódou polohovej diferenciácie

#### II.2.3.4.2.1. Zastavané plochy a nádvoría

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 obchodnými centrami MAX a Kaufland. 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 2,00. Redukujúce faktory sme nezistili.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
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
<b>Spolu výmera</b>				<b>62,12</b>

**Obec:**

Trenčín

**Východisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_o$ 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
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_k$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PO} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	7,0560
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PO} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 7,0560$	187,41 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1424/3	$1\,778,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 92/6056$	5 062,05
parc. č. 1424/4	$1\,592,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 92/6056$	4 532,50
parc. č. 1424/19	$716,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 92/6056$	2 038,49
parc. č. 1424/22	$1,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 92/6056$	2,85
parc. č. 1424/27	$2,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 92/6056$	5,69
Spolu		11 641,58

#### II.2.3.4.2.2. Parkovisko

Pre pozemok parc. č. KN-C 1424/37 sme zistili ďalší zvyšujúci faktor – na pozemku sú vybudované spevnené plochy z betónovej zámkovej dlažby, hodnotíme koeficientom zvyšujúcich faktorov na úrovni 1,50. Výsledný koeficient zvyšujúcich faktorov má hodnotu  $2,00 * 1,50 = 3,00$ . Ostatný popis je zhodný s popisom pre skupinu objektov: Byt č. 14.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1424/37	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00

Obec:

Východisková hodnota:

Trenčín

$V_{H_{MJ}} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_d$ 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
$k_p$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_u$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_n$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{pD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	10,5840
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{kD} = VH_{kD} * k_{pD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 10,5840$	281,11 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1424/37	$14,00 \text{ m}^2 * 281,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 935,54
Spolu		3 935,54

## II.2.3.5. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 40

### II.2.3.5.1. Byt vypočítaný metódou polohovej diferenciácie

#### Analýza polohy nehnuteľnosti:

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 naprieč bytovým domom. 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 vyhotovený vo forme holobytu. 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:**

Hlavný prístup k bytovému domu je z asfaltovanej rozvetvenej ulice Pod Sokolice, ktorá sa po cca 100 m napája na kruhový prejazd. V danej lokalite sa neuvažuje s výstavbou takých výrobných priestorov, ktoré by nepriaznivo vplývali na užívanie posudzovanej nehnuteľnosti. Parkovanie osobného automobilu je riešené na príľahlých verejných parkoviskách, resp. na príľahlých vlastných pozemkoch vo forme samostatných státi, resp. v bytovom dome vo forme garážových státi a samostatných garáží. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Byt 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 získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 viazne na hodnotených nehnuteľnostiach 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 získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 nie sú posudzované nehnuteľnosti zaťažené žiadnym vecným bremenom, v listoch 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 krajinskej 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 maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Nedokončená nehnuteľnosť môže mať po dokončení vnútorných konštrukcií 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, 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 0,65.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65**

### Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

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

### Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{po}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{po} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	7	13,65
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (hriská, parkoviská a pod.)	II.	1,300	5	6,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotlíkňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,300	6	7,80

9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,950	9	17,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	6	11,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,650	20	13,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>182,65</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 182,65 / 145$	1,260
Všeobecná hodnota	$VŠH_b = TH * k_{PD} = 130\ 820,68 \text{ €} * 1,260$	164 834,06 €

#### II.2.3.5.2. Pozemky vypočítané metódou polohovej diferenciácie

##### II.2.3.5.2.1. Zastavané plochy a nádvorja

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 obchodnými centrami MAX a Kaufland. 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 2,00. Redukujúce faktory sme nezistili.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	106/6056	31,12
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	106/6056	27,87
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	106/6056	12,53
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	106/6056	0,02
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	106/6056	0,04
<b>Spolu výmera</b>				<b>71,58</b>

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

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
$k_o$ 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
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
$k_R$ koeficient reduktujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/3	$1\,778,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 106/6056$	5 832,36
parcela č. 1424/4	$1\,592,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 106/6056$	5 222,23
parcela č. 1424/19	$716,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 106/6056$	2 348,69
parcela č. 1424/22	$1,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 106/6056$	3,28
parcela č. 1424/27	$2,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 106/6056$	6,56
<b>Spolu</b>		<b>13 413,12</b>

#### II.2.3.5.2.2. Parkovisko

Pre pozemok parc. č. KN-C 1424/51 sme zistili ďalší zvyšujúci faktor – na pozemku sú vybudované spevnené plochy z betónovej zámkovej dlažby, hodnotíme koeficientom

povyšujúcich faktorov na úrovni 1,50. Výsledný koeficient povyšujúcich faktorov má hodnotu  $2,00 * 1,50 = 3,00$ . Ostatný popis je zhodný s popisom pre skupinu objektov: Byt č. 40.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1424/51	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_a$ 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
$k_o$ 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	3,00
$k_r$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PO} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	10,5840
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PO} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 10,5840$	281,11 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/51	$14,00 \text{ m}^2 * 281,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 935,54
Spolu		3 935,54

### II.2.3.6. Stanovenie všeobecnej hodnoty pre skupiny objektov: Byt č. 41

#### II.2.3.6.1. Byt vypočítaný metódou polohovej diferenciácie

##### Analýza polohy nehnuteľnosti:

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 100m 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 naprieč bytovým domom. 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. výtahy, kotolňa, občianska vybavenosť. Hodnotený byt v čase obhliadky bol vyhotovený vo forme holobytu. 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:**

Hlavný prístup k bytovému domu je z asfaltovanej rozvetvenej ulice Pod Sokolice, ktorá sa po cca 100 m napája na kruhový prejazd. V danej lokalite sa neuvažuje s výstavbou takých výrobných priestorov, ktoré by nepriaznivo vplývali na užívanie posudzovanej nehnuteľnosti. Parkovanie osobného automobilu je riešené na príľahlých verejných parkoviskách, resp. na príľahlých vlastných pozemkoch vo forme samostatných státi, resp. v bytovom dome vo forme garážových státi a samostatných garáží. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Byt 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 získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641, 9350 viazne na hodnotených nehnuteľnostiach záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava. Uvedená fácha nie je, s ohľadom na účel tohto znaleckého posudku, predmetom bližšieho skúmania v tomto znaleckom posudku. Podľa získaných výpisov z listov vlastníctva č. 9641,

9350 nie sú posudzované nehnuteľnosti zaťažené žiadnym vecným bremenom, v listoch 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 nehnuteľnosti 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 krajinskej oblasti.

#### Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:

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 maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o byt s mierne zvýšenými prevádzkovými nákladmi. Nedokončená nehnuteľnosť môže mať po dokončení vnútorných konštrukcií 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, 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 0,65.

#### Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,65

#### Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

#### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{p0}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{p0} \cdot v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,300	30	39,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,950	7	13,65

4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (hríská, parkoviská a pod.)	II.	1,300	5	6,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotlíňa alebo výmenníková stanica, výtah obchody v prízemnej časti	II.	1,300	6	7,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	príemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,650	5	3,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,950	9	17,55
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,650	7	4,55
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	6	11,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,650	4	2,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				
	príemerný byt	III.	0,650	20	13,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>182,65</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 182,65 / 145$	1,260
Všeobecná hodnota	$VŠH_{\text{e}} = TH \cdot k_{PD} = 170\,547,76 \text{ €} \cdot 1,260$	214 890,18 €

#### II.2.3.6.2. Pozemky vypočítané metódou polohovej diferenciácie

##### II.2.3.6.2.1. Zastavané plochy a nádvorja

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 obchodnými centrami MAX a Kaufland. 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 2,00. Redukujúce faktory sme nezistili.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	134/6056	39,34
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	134/6056	35,23
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	134/6056	15,84
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	134/6056	0,02
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	134/6056	0,04
Spolu výmera				90,47

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_D$ 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	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

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

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/3	$1\,778,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 134/6056$	7 372,99
parcela č. 1424/4	$1\,592,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 134/6056$	6 601,68
parcela č. 1424/19	$716,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 134/6056$	2 968,10
parcela č. 1424/22	$1,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 134/6056$	4,15
parcela č. 1424/27	$2,00 \text{ m}^2 * 187,41 \text{ €/m}^2 * 134/6056$	8,29
Spolu		16 956,21

### II.2.3.6.2.2. Parkovisko

Pre pozemok parc. č. KN-C 1424/52 sme zistili ďalší zvyšujúci faktor – na pozemku sú vybudované spevnené plochy z betónovej zámkovej dlažby, hodnotíme koeficientom zvyšujúcich faktorov na úrovni 1,50. Výsledný koeficient zvyšujúcich faktorov má hodnotu  $2,00 * 1,50 = 3,00$ . Ostatný popis je zhodný s popisom pre skupinu objektov: Byt č. 41.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1424/52	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_D$ 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
$k_U$ 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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	10,5840
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 10,5840$	281,11 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1424/52	$14,00 \text{ m}^2 * 281,11 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 935,54
Spolu		3 935,54

### III. ZÁVER

Ohodnotenie nehnuteľností - byty č. 4, 6, 11, 14, 40, 41 v bytovom dome 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 LV č. 9641, a pozemky parc. č. KN-C 1424/34-37, 1424/51, 1424/52 zapísané na LV č. 9350, k. ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín za účelom dražobné konanie 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	Spoluvlastnícky podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.4</b>		
Byt č.4	1/1	141 568,91
<b>Pozemky</b>		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (25,84 m <sup>2</sup> )	88/6056	4 841,86
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (23,13 m <sup>2</sup> )	88/6056	4 335,43
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (10,40 m <sup>2</sup> )	88/6056	1 949,86
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,01 m <sup>2</sup> )	88/6056	2,72
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,03 m <sup>2</sup> )	88/6056	5,45
Parkovisko - parc. č. 1424/34 (14 m <sup>2</sup> )	1/1	3 935,54
<b>Všeobecná hodnota poloheovou diferenciáciou za skupinu: Byt č.4</b>		<b>156 639,87</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.6</b>		
Byt č.6	1/1	140 434,38
<b>Pozemky</b>		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (26,13 m <sup>2</sup> )	89/6056	4 896,86
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (23,40 m <sup>2</sup> )	89/6056	4 384,70
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (10,52 m <sup>2</sup> )	89/6056	1 972,01
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,01 m <sup>2</sup> )	89/6056	2,75
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,03 m <sup>2</sup> )	89/6056	5,51
Parkovisko - parc. č. 1424/35 (13 m <sup>2</sup> )	1/1	3 864,43
<b>Všeobecná hodnota poloheovou diferenciáciou za skupinu: Byt č.6</b>		<b>155 350,76</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.11</b>		
Byt č.11	1/1	104 491,77
<b>Pozemky</b>		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (18,20 m <sup>2</sup> )	62/6056	3 411,38
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (16,30 m <sup>2</sup> )	62/6056	3 054,51
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (7,33 m <sup>2</sup> )	62/6056	1 373,76



Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,01 m <sup>2</sup> )	62/6056	1,92
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,02 m <sup>2</sup> )	62/6056	3,84
Parkovisko - parc. č. 1424/36 (14 m <sup>2</sup> )	1/1	3 935,54
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Byt č.11</b>		<b>116 272,72</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.14</b>		
Byt č.14	1/1	146 153,37
<b>Pozemky</b>		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (27,01 m <sup>2</sup> )	92/6056	5 062,05
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (24,18 m <sup>2</sup> )	92/6056	4 532,50
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (10,88 m <sup>2</sup> )	92/6056	2 038,49
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,02 m <sup>2</sup> )	92/6056	2,85
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,03 m <sup>2</sup> )	92/6056	5,69
Parkovisko - parc. č. 1424/37 (14 m <sup>2</sup> )	1/1	3 935,54
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Byt č.14</b>		<b>161 730,40</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.40</b>		
Byt č.40	1/1	164 834,06
<b>Pozemky</b>		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (31,12 m <sup>2</sup> )	106/6056	5 832,36
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (27,87 m <sup>2</sup> )	106/6056	5 222,23
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (12,53 m <sup>2</sup> )	106/6056	2 348,69
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,02 m <sup>2</sup> )	106/6056	3,28
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,04 m <sup>2</sup> )	106/6056	6,56
Parkovisko - parc. č. 1424/51 (14 m <sup>2</sup> )	1/1	3 935,54
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Byt č.40</b>		<b>182 182,72</b>
<b>Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byt č.41</b>		
Byt č.41	1/1	214 890,18
<b>Pozemky</b>		
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/3 (39,34 m <sup>2</sup> )	134/6056	7 372,99
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/4 (35,23 m <sup>2</sup> )	134/6056	6 601,68
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/19 (15,84 m <sup>2</sup> )	134/6056	2 969,10
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/22 (0,02 m <sup>2</sup> )	134/6056	4,15
Zastavaná plocha a nádvorie – parc. č. 1424/27 (0,04 m <sup>2</sup> )	134/6056	8,29
Parkovisko - parc. č. 1424/52 (14 m <sup>2</sup> )	1/1	3 935,54
<b>Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Byt č.41</b>		<b>235 781,93</b>
<b>Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny</b>		<b>1 007 958,49</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>1 010 000,00</b>

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

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu nehnuteľností ku dňu 03.07.2024, zaokrúhlené:

**1 010 tis. € na úrovni s 20 % DPH**

Slovom: Jeden milión desať tisíc eur.

V Trenčianskych Tepliciach, 17.07.2024.

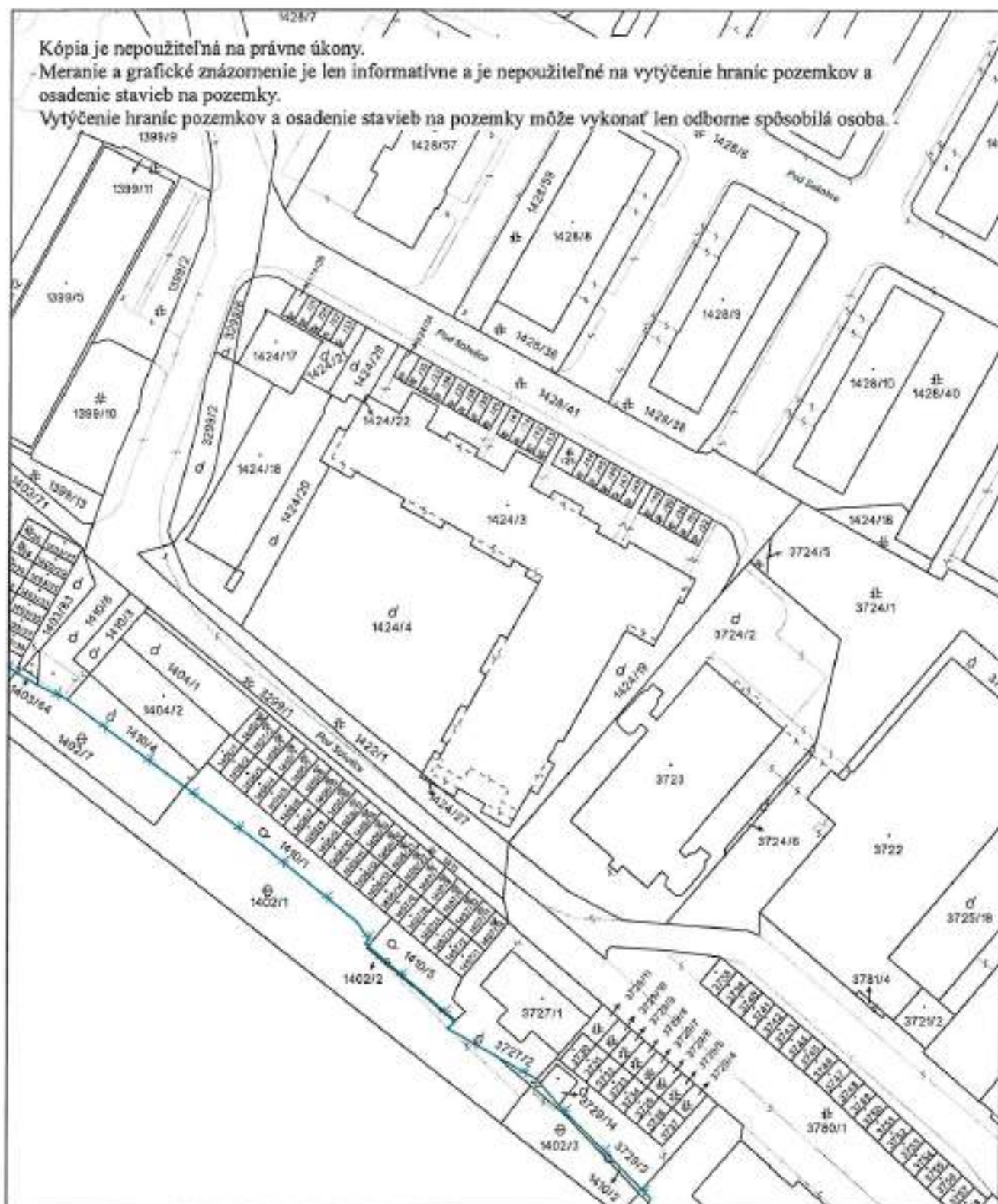


Ing. Jozef Merzell  
konateľ spoločnosti  
zodpovedná osoba

#### ***IV. PRÍLOHY***

Príloha č. 1 - Orientačná mapa mesta Trenčín	68
Príloha č. 2 - Kópia katastrálnej mapy, k. ú. Trenčín	69
Príloha č. 3 - Kolaudačné rozhodnutie	70
Príloha č. 4 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastnočný (byt č. 4)	77
Príloha č. 5 - Výpis z listu vlastníctva č. 9350 – čiastnočný (byt č. 4)	79
Príloha č. 6 - Pôdorys bytu č. 4	82
Príloha č. 7 - Fotodokumentácia bytu č. 4	83
Príloha č. 8 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastnočný (byt č. 6)	84
Príloha č. 9 - Výpis z listu vlastníctva č. 9350 – čiastnočný (byt č. 6)	86
Príloha č. 10 - Pôdorys bytu č. 6	89
Príloha č. 11 - Fotodokumentácia bytu č. 6	90
Príloha č. 12 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastnočný (byt č. 11)	91
Príloha č. 13 - Výpis z listu vlastníctva č. 9350 – čiastnočný (byt č. 11)	93
Príloha č. 14 - Pôdorys bytu č. 11	96
Príloha č. 15 - Fotodokumentácia bytu č. 11	97
Príloha č. 16 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastnočný (byt č. 14)	98
Príloha č. 17 - Výpis z listu vlastníctva č. 9350 – čiastnočný (byt č. 14)	100
Príloha č. 18 - Pôdorys bytu č. 14	103
Príloha č. 19 - Fotodokumentácia bytu č. 14	104
Príloha č. 20 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastnočný (byt č. 40)	105
Príloha č. 21 - Výpis z listu vlastníctva č. 9350 – čiastnočný (byt č. 40)	107
Príloha č. 22 - Pôdorys bytu č. 40	110
Príloha č. 23 - Fotodokumentácia bytu č. 40	111
Príloha č. 24 - Výpis z listu vlastníctva č. 9641 – čiastnočný (byt č. 41)	112
Príloha č. 25 - Výpis z listu vlastníctva č. 9350 – čiastnočný (byt č. 41)	114
Príloha č. 26 - Pôdorys bytu č. 41	117
Príloha č. 27 - Fotodokumentácia bytu č. 41	118





Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Trenčín	Obec	Trenčín	Katastrálne územie	Trenčín
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 1424/3					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	24.6.2024 20:45:08		Bez autorizácie			
Údaje platné k	21.6.2024 18:00:00					

Toto rozhodnutie je pravoplatné,  
a vykonateľné dňom: 13.6.2009  
v Trenčíne dňa: 13.6.2009

**MESTO TRENČÍN**  
Mestský úrad v Trenčíne  
Mierové námestie č. 2, 911 64 Trenčín



SpSÚ 143/2009-002/Mi  
MsÚ 4759/2009

v Trenčíne, dňa 1.06.2009

Vec: Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Bytový dom – prístavba, ul. Pod Sokolice“

## KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ **DOMUS PETRA, s.r.o.**, Brezová 7, Nitra, podal dňa 4.02.2009 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:

### „Prestavba (rekonštrukcia) a prístavba bytových domov, Pod Sokolice č.1- Trenčín“.

pre ktorú bolo vydané Mestom Trenčín stavebné povolenie dňa 20.08.2007 pod č. SpSÚ 814/2007-002/La, MsÚ 78920/2007.

Mesto Trenčín ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zák.č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a poľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

### povoľuje

užívanie stavby „Prestavba (rekonštrukcia) a prístavba bytových domov, Pod Sokolice č.1- Trenčín“.

postavenej na pozemkoch parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/20, 3299/2 k.ú. Trenčín.

#### Stavba obsahuje:

- SO 101 – Rekonštrukcia a nadstavba polyfunkčného domu
- SO 102 – Bytový dom
- SO 107 – Prípojka telefónu
- SO 108 – Oplotenie
- SO 109 – Úprava terénu a sadové úpravy

## SO 101 – Rekonštrukcia a nadstavba polyfunkčného domu

### SO 102 – Bytový dom

Predmetné objekty boli vytvorené vzájomným prepojením objektu č. 101 a objektu č. 102. Priestory sú prepojené chodbami na prízemí bytového domu. Na prízemí sú umiestnené nebytové priestory, ktoré budú využívané aj pre verejnosť, s prístupom cez hlavný vchod. Na ostatných podlažiach sú umiestnené byty, vrátane spoločných priestorov. Na jednotlivých podlažiach sú umiestnené aj nebytové priestory – ateliéry, ktoré slúžia ako kancelárske priestory.

#### I.NP. - nebytové priestory.

##### Škôlka

Dispozičné riešenie: vstup- šatňa, herňa, spálňa, sklad, predsieň, WC- dievčatá, chlapci, šatňa zamestnanci, WC zamestnanci, jedáleň, vstup- zásobovanie, prípravňa jedla, sklad potravín.

celková plocha škôlky je 141,00 m<sup>2</sup>

##### Kozmetický salón

Dispozičné riešenie: vstupná hala, chodba, pedikúra, kozmetika, manikúra, šatňa zamestnanci, kaderníctvo, WC- zamestnanci, WC- návštevníci, sklad.

celková plocha salónu je 128,00 m<sup>2</sup>

##### Recepcia

Dispozičné riešenie: kancelária, vstupná hala, minibar, zasadačka, predsieň- WC, upratovačka.

celková plocha recepcie je 97,00 m<sup>2</sup>

##### Nebytové priestory

- schodiská, chodby	spolu 130,00 m <sup>2</sup>
- 15 x pivničné kobky	spolu 35,00 m <sup>2</sup>
- garáže – 6 ks	spolu 192,00 m <sup>2</sup>
- garážové státa	spolu 345,00 m <sup>2</sup>
- kotolňa	13,00 m <sup>2</sup>
- kočíky, bicykle	45,90 m <sup>2</sup>

##### Súpis bytov a ich podlahové plochy

###### II. NP :

- byt č.1 – 3-izbový	112,00 m <sup>2</sup>
- byt č.2 – 2-izbový	62,00 m <sup>2</sup>
- byt č.3 – 2-izbový	50,00 m <sup>2</sup>
- byt č.4 – 2-izbový	63,00 m <sup>2</sup>
- byt č.5 – 2 izbový	61,00 m <sup>2</sup>
- byt č.6 – 3-izbový	93,00 m <sup>2</sup>
- byt č.7 – 3-izbový	105,00 m <sup>2</sup>
- byt č.8 – 4-izbový	133,00 m <sup>2</sup>
- byt č.9 – 3-izbový	96,00 m <sup>2</sup>
- ateliér I.	58,00 m <sup>2</sup>
- ateliér II.	116,00 m <sup>2</sup>

###### III. NP :

- byt č.10 – 4-izbový	136,00 m <sup>2</sup>
- byt č.11 – 4-izbový	118,00 m <sup>2</sup>

- byt č.12 – 4-izbový	110,00 m <sup>2</sup>
- byt č.13 – 3-izbový	92,00 m <sup>2</sup>
- byt č.14 – 3 izbový	88,00 m <sup>2</sup>
- byt č.15 – 4-izbový	106,00 m <sup>2</sup>
- byt č.16 – 5-izbový	185,00 m <sup>2</sup> mezonetový
- byt č.17 – 3-izbový	106,00 m <sup>2</sup>
- byt č.18 – 4-izbový	136,00 m <sup>2</sup>
- byt č.19 – 3-izbový	94,00 m <sup>2</sup>
- ateliér III.	28,00 m <sup>2</sup>

#### IV. NP :

- byt č.20 – 4-izbový	137,00 m <sup>2</sup>
- byt č.21 – 4-izbový	119,00 m <sup>2</sup>
- byt č.22 – 4-izbový	110,00 m <sup>2</sup>
- byt č.23 – 3-izbový	92,00 m <sup>2</sup>
- byt č.24 – 3 izbový	89,00 m <sup>2</sup>
- byt č.25 – 4-izbový	108,00 m <sup>2</sup>
- byt č.26 – 2-izbový	52,00 m <sup>2</sup>
- byt č.27 – 3-izbový	106,00 m <sup>2</sup>
- byt č.28 – 4-izbový	134,00 m <sup>2</sup>
- byt č.29 – 3-izbový	93,00 m <sup>2</sup>

#### V. NP :

- byt č.30 – 4-izbový	137,00 m <sup>2</sup>
- byt č.31 – 4-izbový	121,00 m <sup>2</sup>
- byt č.32 – 4-izbový	110,00 m <sup>2</sup>
- byt č.33 – 3-izbový	92,00 m <sup>2</sup>
- byt č.34 – 3 izbový	89,00 m <sup>2</sup>
- byt č.35 – 4-izbový	107,00 m <sup>2</sup>
- byt č.36 – 4-izbový	143,00 m <sup>2</sup>
- byt č.37 – 3-izbový	105,00 m <sup>2</sup>
- byt č.38 – 4-izbový	125,00 m <sup>2</sup>
- byt č.39 – 3-izbový	94,00 m <sup>2</sup>
- ateliér IV	12,00 m <sup>2</sup>

#### VI. NP :

- byt č.40 – 4-izbový	137,00 m <sup>2</sup>
- byt č.41 – 3-izbový	95,00 m <sup>2</sup>
- byt č.42 – 3-izbový	87,00 m <sup>2</sup>
- byt č.43 – 3-izbový	105,00 m <sup>2</sup>
- byt č.44 – 3 izbový	107,00 m <sup>2</sup>
- byt č.45 – 4-izbový	181,00 m <sup>2</sup> mezonetový
- byt č.46 – 4-izbový	176,00 m <sup>2</sup> mezonetový
- byt č.47 – 4-izbový	132,00 m <sup>2</sup> mezonetový

#### VII. NP :

- byt č.45 – 4-izbový	181,00 m <sup>2</sup> mezonetový
- byt č.46 – 4-izbový	176,00 m <sup>2</sup> mezonetový
- byt č.47 – 4-izbový	132,00 m <sup>2</sup> mezonetový



Každý byt má samostatný vstup zo spoločných priestorov chodby, schodiska a okrem určeného počtu izieb je súčasťou dispozičného riešenia chodba, kuchyňa, WC, kúpeľňa a balkón.

Vnútorne rozvody: elektroinštalácie, plynoinštalácie, vodoinštalácie, ÚK, kanalizácie.

**Bytový dom je zatriedený do energetickej kategórie „B“**

**Plynová nízkotlaká kotolňa** – 5 ks plynové kondenzačné kotle IMMERGAS SPA– kotolňa na I.NP objektu SO 101. Zabezpečovacie zariadenie vykurovacej sústavy je tlaková expanzná nádobou pružinovým ventilom, každý kotol má samostatný poistný ventil. Spaliny sa odvádzajú dvojplášťovým nerezovým komínom nad strechu objektu. Komín je vedený po fasáde objektu a je spoločný pre všetky kotle. Je vyvedený 1,50 m nad atíku objektu. Vetranie je prirodzené nepretržité pomocou neuzatvárateľných otvorov pod stropom a nad podlahou.

V objektoch sa nachádza 4 ks osobný hydraulický výtah OVH 800/0,62 s nosnosťou 800 kg, šachta rozmerov 1600 x 2400 mm – 6 staníc, zdvih 15,73 m

**Objekt je napojený na inžinierske siete mesta Trenčín:** nová prípojka elektrickej energie, nová prípojka plynu, vody, kanalizácie, nové napojenie na telekomunikačnú sieť.

#### **SO 107 – Prípojka telefónu**

Prívod telefónnych liniek pre bytovky je zrealizovaný pomocou optického kábla uloženého v zemi. Telefónne rozvody v objektoch sú zrealizované káblami SYKFY, uloženými pod omietkou v PVC rúrkach.

#### **SO 108 – Oplotenie**

Je zrealizované v dĺžke 108,00 bm, výšky 1600 mm so stĺpkami, pletivo poplastované, s 1 bránou.

#### **SO 109 – Úprava terénu a sadové úpravy**

Spočíva v zatravnení a výsadbe voľných plôch podľa projektu. Celková plocha úprav terénu je: 2 464,00 m<sup>2</sup>

#### **Objekty skolaudované samostatne**

**SO 103 – Cesty, plochy a chodníky** užívanie povolilo Mesto Trenčín ako príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie pod číslom SpSÚ 189/2009-002/K/Mi, zo dňa 30.03.2009.

**SO 104 – Prípojka vody** – užívanie povolil Obvodný úrad životného prostredia v Trenčíne

**SO 105 – Prípojka kanalizácie** – užívanie povolil Obvodný úrad životného prostredia v Trenčíne - ŠVS.

#### **SO 106 – STL pripojovací plynovod**

Na objekt STL - pripojovací plynovod bolo vydané Mestom Trenčín koľaudačné rozhodnutie dňa 9.12.2008 pod číslom SpSÚ 1639/2008-006/Mi.

**SO 110 - Káblové rozvody NN** – povolené užívanie Mestom Trenčín rozhodnutím č. SpSÚ 459/2009-002/Mi zo dňa 27.05.2009

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods.2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude užívaná v súlade s projektovaným účelom, každá zmena v užívaní stavby podlieha povoleniu stavebného úradu, podľa stavebného zákona.
2. Užívateľ stavby trvale zabezpečí jej riadnu údržbu a včasné opravy v súlade s § 86 ods.1 stavebného zákona.
3. Užívateľ stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.
4. Stavbu treba užívať tak, aby nebolo ohrozené životné prostredie.
5. Byty č. 1, 2, 6, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 30, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, sú zrealizované ako hoľobyty, t.j. všetky siete a rozvody v bytoch sú zrealizované, vrátane potrebných skúšok, okrem montáže zariadení predmetov a drevených obložkových zárubní, ktoré sa budú realizovať podľa požiadaviek budúcich vlastníkov.
6. Stavebník je povinný zabezpečiť min. jedno sociálne zariadenie a prístup k pitnej vode pre pracovníkov, ktorí budú predmetné dokončovacie práce realizovať.
7. Pri kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky :
  - inštalácia požiarneho klapiek na odvetranie únikovej cesty - odstránené dňa 27.5.2009
  - komín vodomernej šachty vyťahovať na úroveň terénu - odstránené dňa 22.5.2009

#### Vyjadrenia dotknutých orgánov ku kolaudácii

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva č. B/2009/01798-002/215, zo dňa 7.05.2009 súhlas s kolaudáciou za podmienky:
- Vonkajšie priestory predškolského zariadenia dať do súladu s §2 vyhl. MZ SR č. 527/2007 Z.z. do skúšobnej prevádzky.
- Inšpektorát práce Trenčín č. 563/693/09/KOL zo dňa 23.3.2009 – súhlasí.
- Vyjadrenie HaZZ Trenčín č. ORHZ-239/2009 zo dňa 23.04.2009- do 30 dní osadiť otvor 2,00 m<sup>2</sup> na najvyššom mieste únikovej cesty- odstránené dňa 27.05.2009
- TVS, a.s. Trenčín č. 1173/301-2009 zo dňa 16.04.2009 – komín vodomernej šachty dvihnúť na terén v termíne do 31.05.2009 - odstránené dňa 22.05.2009

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: neboli vznesené

### **Odôvodnenie:**

Navrhovateľ DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, podal dňa 4.02.2009 a doplnil dňa 27.05.2009 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „Prestavba a prístavba bytových domov, Pod Sokolice č.1“.

Návrh bol posúdený na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 5. 03. 2009. Nakoľko na konaní neboli predložené všetky doklady, ktoré sú nevyhnutné pre posúdenie kolaudovanej stavby, stavebný úrad v zápisnici vyzval stavebníka, aby doplnil chýbajúce doklady. Po doručení dokladov stavebný úrad v konaní pokračoval a povolil užívanie stavby tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

**Ku stavbe sa kladne vyjadrili:**

1. Inšpektorát práce Trenčín č. 563/693/09/KOL zo dňa 23.3.2009
2. Regionálny úrad verejného zdravotníctva č. B/2009/01798-002/215, zo dňa 7.05.2009.
3. Vyjadrenie HaZZ Trenčín č. ORHZ-239/2009 zo dňa 23.04.2009
4. TVS, a.s. Trenčín č. 1173/301-2009 zo dňa 16.04.2009

**K žiadosti bolo navrhovateľom doložené:**

- Kópia stavebného povolenia
- Zápis o odovzdaní a prevzatí stavby
- Doklad o uložení odpadu zmluva - Marius Pedersen
- PD skutočného vyhotovenia so zakreslenými zmenami
- Stavebný denník.
- Geometrický plán č. 1198/2008 zo dňa 24.09.2008
- ES certifikáty výťahov
- Inšpekčné správy výťahov
- Revízne správy garážových brán s elektropohonom
- Protokoly o tlakových skúškach kotolne a vykurovacieho systému
- Certifikáty kotolne a vykurovacieho systému
- Protokol o odovzdaní stavby
- Potvrdenie o odovzdaní digitálneho zamerania na Mesto Trenčín zo dňa 4.03.2009
- Energetický certifikát budovy č. 3302/2009 zo dňa 20.03.2009
- Vyhlásenie o preukázaní zhody Elektromerové rozvádzače
- Odovzdávací protokol elektromontáži
- Oprávnenie od TI č. 999/4/2008 na odborné prehliadky elektrických vyhradených zariadení.
- Správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrických rozvodov v bytoch
- Správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia, elektrická inštalácia spoločné priestory zo dňa 11.02.2009.
- Správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške bleskozvodu zo dňa 11.11.2008
- Potvrdenia o preskúšaní komína zo dňa 25.02.2009
- Skúška vodotesnosti rozvodov vody a vnútornej kanalizácie zo dňa 22.05.2008
- Zápis o tlakovej skúške vodovodných rozvodov zo dňa 22.05.2008
- Zápis o tlakovej skúške vodovodnej prípojky TVS,a.s. Trenčín zo dňa 20.08.2008
- Certifikáty použitých materiálov

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia, podmienky určené v územnom rozhodnutí .

V konaní **neboli vznesené** námietky účastníkov konania.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Drobné nedostatky zistené v konaní nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie povolené ešte pred ich odstránením.

**Správny poplatok:** v zmysle zákona č. 145/1995 Zb. a v znení neskorších predpisov v sume € 99,50 slovom: deväťdesiatdeväť eur päťdesiat centov, zaplatený dňa 4.02.2009 v pokladni Mesta Trenčín.

### Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 53 a § 54 ods. 1 a 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní možné podať odvolanie v lehote do 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia na Krajský stavebný úrad v Trenčíne prostredníctvom Mesta Trenčín. Včas podané odvolanie má odkladný účinok.

Rozhodnutie možno preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov v zmysle správneho poriadku.

**Ing. Branislav Celler**  
primátor  
Mesta Trenčín



**Ing. Mária Pavlíková**  
prednostka  
Spoločného stavebného úradu v Trenčíne

#### Doručí sa:

#### Účastníci konania:

1. DOMUS PETRA s.r.o., Brezová 7, 949 01 Nitra,
2. Keramospol s.r.o., Jilemnického 17, 911 01 Trenčín
3. Ing. Ján Jurčo. Pod Lipovým 48, 841 07 Bratislava 49
4. Mesto Trenčín

#### Na vedomie:

5. Obvodný úrad životného prostredia Trenčín, Štefánikova 20, Trenčín
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Nemocničná 4, 911 01 Trenčín
7. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Jesenského 36, 911 01 Trenčín
8. Západoslovenská energetika, a.s., 1. mája 13, 911 01 Trenčín
9. Trenčianska vodohospodárska spoločnosť, a.s., 1. mája 11, 911 01 Trenčín
10. SPP – distribúcia, a.s. Ľ. Podjavorinskej 10, 915 83 Nové Mesto nad Váhom
11. Inšpektorát práce Trenčín, Hodžova 36, 911 01 Trenčín
12. Slovak Telecom a.s., Poštová 1, Žilina
13. Mesto Trenčín - Útvar interných služieb
14. Mesto Trenčín - útvar majetku mesta
15. Mesto Trenčín - útvar dane a poplatky

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 24.6.2024  
 Čas vyhotovenia : 20:40:46  
 Údaje platné k : 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9641 ČIASŤ ČIŠŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/3	1778	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/4	1592	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/19	716	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/22	1	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/27	2	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využitia pozemku

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

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6673	1424/3 1424/27 1424/22	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 1A	Poschodie 2	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 88/6056
Súpisné číslo 6673	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
4	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461		1/1
Titul nadobudnutia: Z 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			K nehnuteľnosti
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 nehnuteľnosti: byt č. 4, so spoluvlastníckym podielom 88/6056 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. 4 so spoluvlastníckym podielom 88/6056 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 Poznomenáva 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. 4 s podielom 88/6056 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			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Pozemky parc.č.1424/4, 1424/19 sú príslušenstvom k stavbe súp.č.6673 - vz.2583/09, 3429/09

## ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	V 1494/08 - záložné právo na byt č.4, s podielom 88/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na príslušenstve 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

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín Dátum vyhotovenia : 24.6.2024  
 Obec : 505820 Trenčín Čas vyhotovenia : 20:37:30  
 Katastrálne územie : 864528 Trenčín Údaje platné k : 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9350 ČIASŤOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/34	14	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461	1/1
Titul nadobudnutia: V 4184/07 - Vyhlásenie vkladateľa nepeňažného vkladu - nehnuteľnosti - vz.3393/07. V 7053/08 Kúpna zmluva		
Iné údaje: geom.plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09 V 3669/10- geom. plán č. 33189552-04-10, v.z. 3164/10		
Poznámky		K nehnuteľnosti
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: pozemky registra CKN parcelné číslo 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 - V.z. 3269/11,192/22		-
P 459/13 - nehnuteľnosti: pozemky C KN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13,192/22		-

P-147/2019 Poznomená sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, zm.č.2913/19,192/22	-
P-357/2021 Oznámenie o opakovanej dražbe zn. 115/2021, dražobník: U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/38, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46 333 908, konanej dňa 08.07.2021 o 10,20 hod., miesto konania: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room II (Meeting room 2), zm.č.3139/21	-
P-539/2022 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn. 139/2022, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46333908, konanej dňa 14.11.2022 o 11:00 hod., miesto konania dražby: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room 2, zm.č.5109/22	-
P-283/2024 - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na základe vedenia súdneho konania na Mestskom súde Bratislava III vo veci nepokračovať podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v dobrovoľnej dražbe na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe zn. 23/2024 z 29.02.2024 zverejnenej v Obchodnom vestníku č. 43/2024 dňa 29.02.2024, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 1424/26, 1424/48, 1424/49, 1424/50 - zm.č. 1239/24	-
P-341/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.67/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:20 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1495/24	-
P-336/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.68/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:40 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1507/24	-
P-337/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.66/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1508/24	-
P-338/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.69/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 10.00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1509/24	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Iné údaje - nepriradené

OKO III.etapa vz.č.2575/2009

## ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

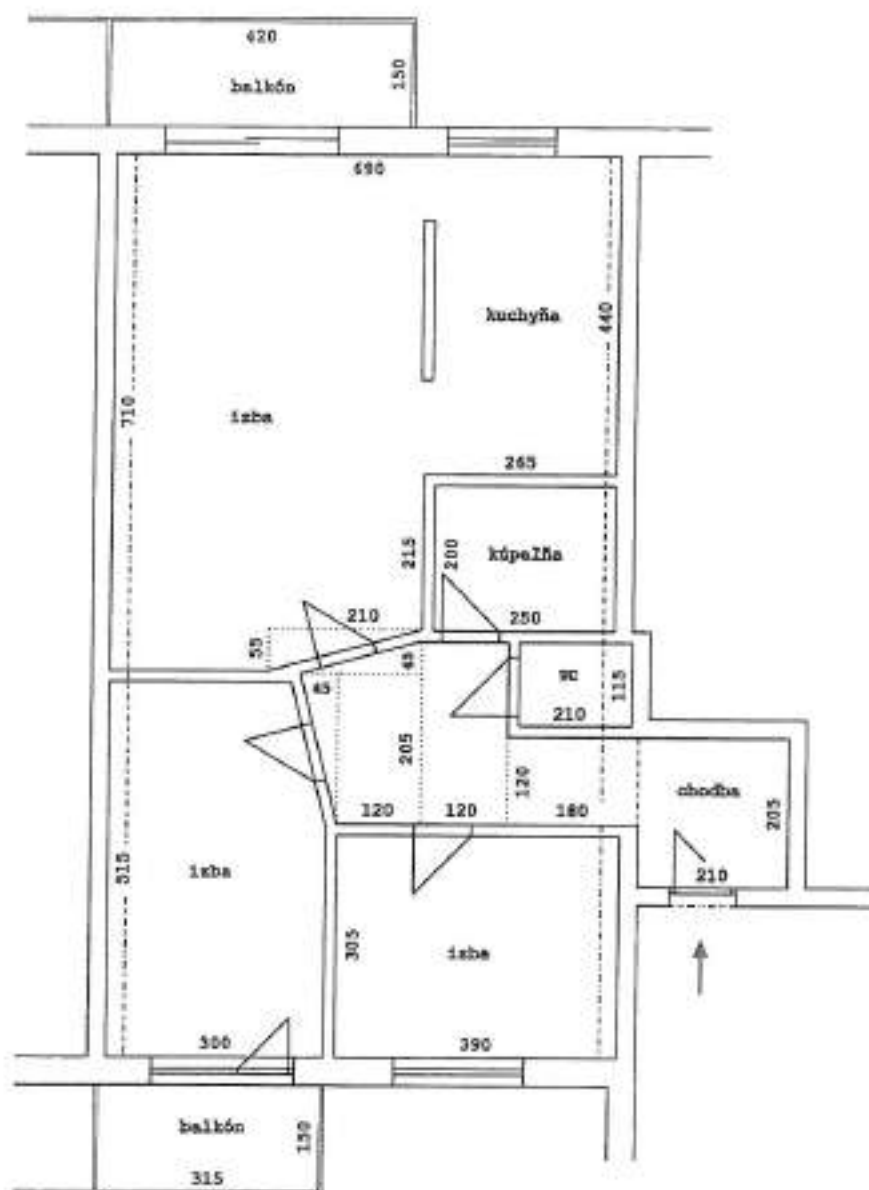


Vlastník poradové číslo 1	V 1494/08 - záložné právo na pozemky CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 3299/2, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52 v prospech Všeobecná 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, 2583/09, 3164/10,192/22
---------------------------	--

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Bytový dom sčp.č. 6673  
 Kat. územie: Trenčín  
 Parc.č. KN-C 1624/3,22,27  
 Obec: Trenčín  
 Kótované v cm

## Pôdorys bytu číslo 4



## FOTODOKUMENTÁCIA

 <p>Byt č.4 v bytovom dome súp.č.6673 na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3,22,27 k.ú. Trenčín obec Trenčín okres Trenčín</p>				
				
				
				
				
<p>Hygienické priestory</p>	<p>Hygienické priestory</p>	<p>Domový telefón</p>	<p>ERZ skrinka</p>	<p>Pivnica č.4</p>

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 24.6.2024  
 Čas vyhotovenia : 20:41:14  
 Údaje platné k : 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9641 ČIASŤOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/3	1778	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/4	1592	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/19	716	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/22	1	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/27	2	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6673	1424/3 1424/27 1424/22	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 1A	Poschodie 2	Číslo bytu 6	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 89/6056
Súpisné číslo 6673	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
6	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461		1/1
Titul nadobudnutia: Z 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/I0 Oprava čísla geometrického plánu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
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. 6, so spoluvlastníckym podielom 89/6056 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. 6 so spoluvlastníckym podielom 86/6056 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 Poznomenáva 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. 6 s podielom 89/6056 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			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Pozemky parc.č.1424/4, 1424/19 sú príľahlými pozemkami k stavbe súp.č.6673 - vz.2583/09, 3429/09

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 6	V 1494/08 - záložné právo na byt č.6, s podielom 89/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na príľahlých pozemkoch parc.č.1424/4, 1424/19, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmlúvy o zriadení záložného práva č.40/ZZ/2008, zo dňa 17.3.2008 - vz.901/08, 3429/09

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín Dátum vyhotovenia : 24.6.2024  
 Obec : 505820 Trenčín Čas vyhotovenia : 20:38:12  
 Katastrálne územie : 864528 Trenčín Údaje platné k : 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9350 ČIASŤOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/35	13	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461	1/1
	Titul nadobudnutia: V 4184/07 - Vyhlásenie vkladateľa nepeňažného vkladu - nehnuteľnosti - vz.3393/07. V 7053/08 Kúpna zmluva	
	Iné údaje: geom.plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09 V 3669/10- geom. plán č. 33189552-04-10, v.z. 3164/10	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	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 nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parcelné číslo 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 . V.z. 3269/11,192/22	-
	P 459/13 - nehnuteľnosti: pozemky C KN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13,192/22	-

P-147/2019 Poznomenáva sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, zm.č.2913/19,192/22	-
P-357/2021 Oznámenie o opakovanej dražbe zn. 115/2021, dražobník: U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/38, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46 333 908, konanej dňa 08.07.2021 o 10.20 hod., miesto konania: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room II (Meeting room 2), zm.č.3139/21	-
P-539/2022 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn. 139/2022, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46333908, konanej dňa 14.11.2022 o 11:00 hod., miesto konania dražby: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room 2, zm.č.5109/22	-
P-283/2024 - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na základe vedenia súdneho konania na Mestskom súde Bratislava III vo veci nepokračovať podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v dobrovoľnej dražbe na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe zn. 23/2024 z 29.02.2024 zverejnenej v Obchodnom vestníku č. 43/2024 dňa 29.02.2024, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 1424/26, 1424/48, 1424/49, 1424/50 - zm.č. 1239/24	-
P-341/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.67/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:20 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1495/24	-
P-336/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.68/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:40 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1507/24	-
P-337/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.66/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1508/24	-
P-338/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.69/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 10.00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1509/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

OKO III.etapa vz.č.2575/2009

## ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

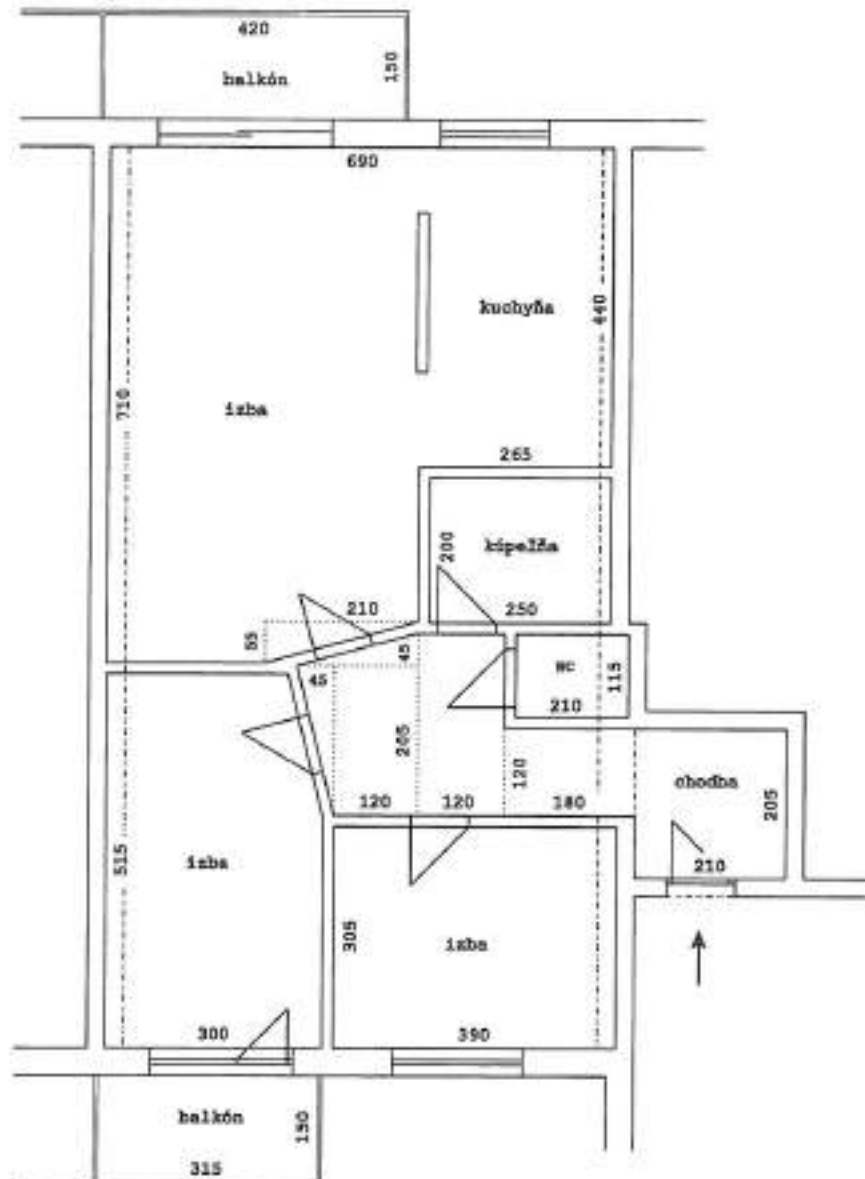
Vlastník poradové číslo 1	V 1494/08 - záložné právo na pozemky CKN parc.č. 1424/18, 1424/20, 3299/2, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52 v prospech Všeobecná 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, 2583/09, 3164/10,192/22
---------------------------	---

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



Bytový dom súp.č. 6673  
 Kat. územie: Trenčín  
 Parc.č. KN-C 1424/3,22,27  
 Obec: Trenčín  
 Kótované v cm

Pôdorys bytu číslo 6



## FOTODOKUMENTÁCIA

 <p>Byt č.6 v bytovom dome súp.č.6673 na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3,22,27 k.ú. Trenčín obec Trenčín okres Trenčín</p>				
<p>Rozvinutý predný pohľad na bytový dom</p>				
				
<p>Rozvinutý zadný pohľad na bytový dom</p>	<p>Vchod 1A</p>			
				
<p>Vstup byt č.6</p>	<p>Chodba, izba, malý balkón</p>			
				
<p>Obývacia izba s kuchyňou, veľký balkón</p>				
				
<p>Hygienické priestory</p>	<p>Domový telefón</p>	<p>ERZ skrinka</p>	<p>Pivnica č.6</p>	

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín Dátum vyhotovenia : 24.6.2024  
 Obec : 505820 Trenčín Čas vyhotovenia : 20:41:33  
 Katastrálne územie : 864528 Trenčín Údaje platné k : 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9641 ČIASTOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/3	1778	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/4	1592	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/19	716	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/22	1	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/27	2	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

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

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6673	1424/3 1424/27 1424/22	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Druh stavby

## 9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 1B	Poschodie 1	Číslo bytu 11	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 62/6056
Súpisné číslo 6673	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
11	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461		1/1
Titul nadobudnutia: Z 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			K nehnuteľnosti
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. 11, so spoluvlastníckym podielom 62/6056 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. 11 so spoluvlastníckym podielom 62/6056 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 Poznomenáva sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určení neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: byt č. 11 s podielom 62/6056 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			-
Správca - Neevidovani			
Iná oprávnená osoba - Neevidovani			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Pozemky parc.č.1424/4, 1424/19 sú príslušenstvom k stavbe súp.č.6673 - vz.2583/09, 3429/09

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 11	V 1494/08 - záložné právo na byt č.11 s podielom 62/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na príslušenstve 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

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 309	Trenčín	Dátum vyhotovenia	: 24.6.2024
Obec	: 505820	Trenčín	Čas vyhotovenia	: 20:38:45
Katastrálne územie	: 864528	Trenčín	Údaje platné k	: 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9350 ČIASŤ ČI

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/36	14	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461	1/1
	Titul nadobudnutia: V 4184/07 - Vyhlásenie vkladateľa nepeňažného vkladu - nehnuteľnosti - vz.3393/07. V 7053/08 Kúpna zmluva	
	Iné údaje: geom.plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09 V 3669/10- geom. plán č. 33189552-04-10, v.z. 3164/10	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	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: pozemky registra CKN parcelné číslo 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 . V.z. 3269/11,192/22	-
	P 459/13 - nehnuteľnosti: pozemky C KN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13,192/22	-

P-147/2019 Poznomená sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, zm.č.2913/19,192/22	-
P-357/2021 Oznámenie o opakovanej dražbe zn. 115/2021, dražobník: U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/38, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46 333 908, konanej dňa 08.07.2021 o 10,20 hod., miesto konania: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room II (Meeting room 2), zm.č.3139/21	-
P-539/2022 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn. 139/2022, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46333908, konanej dňa 14.11.2022 o 11:00 hod., miesto konania dražby: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room 2, zm.č.5109/22	-
P-283/2024 - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na základe vedenia súdneho konania na Mestskom súde Bratislava III vo veci nepokračovať podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v dobrovoľnej dražbe na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe zn. 23/2024 z 29.02.2024 zverejnenej v Obchodnom vestníku č. 43/2024 dňa 29.02.2024, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 1424/26, 1424/48, 1424/49, 1424/50 - zm.č. 1239/24	-
P-341/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.67/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:20 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1495/24	-
P-336/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.68/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:40 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1507/24	-
P-337/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.66/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1508/24	-
P-338/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.69/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 10.00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1509/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

OKO III. etapa vz.č.2575/2009

## ČASŤ C: ŤARCHY

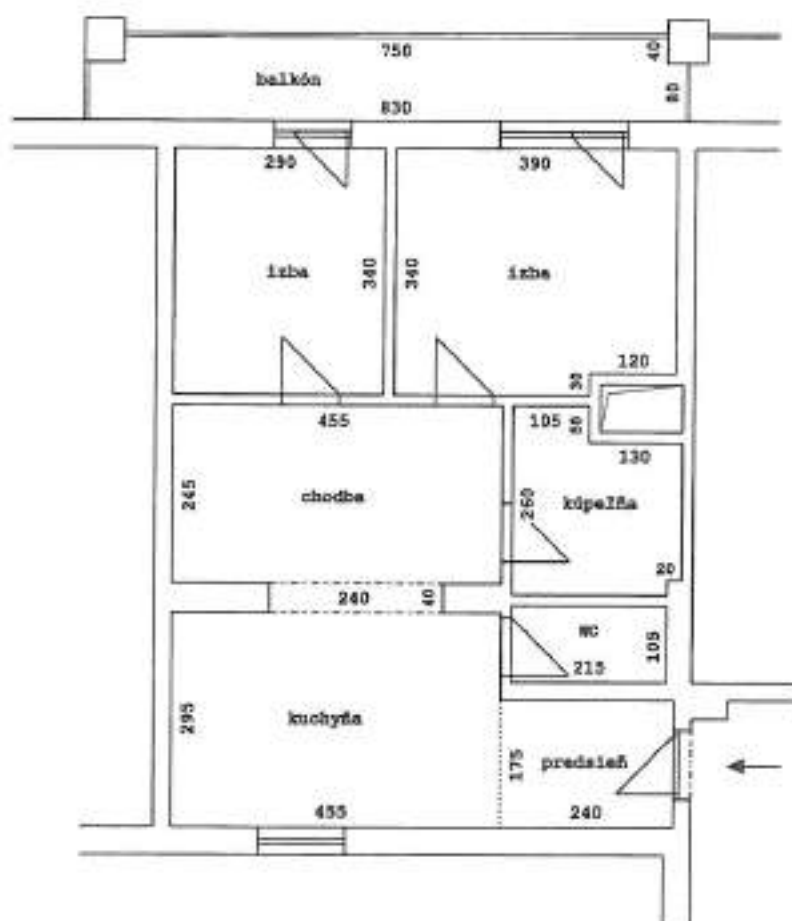
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	V 1494/08 - záložné právo na pozemky CKN parc.č. 1424/18, 1424/20, 3299/2, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52 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, 2583/09, 3164/10,192/22
---------------------------	---

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**















Bytový dom súp.č.6673  
Kat. územie: Trenčín  
Parc.č. KN-C 1424/3,22,27  
Obec: Trenčín  
Kótované v cm

## Pôdorys bytu číslo 11





## FOTODOKUMENTÁCIA

<p><b>Pod Sokolice 1/B</b></p> <p>Byt č.11 v bytovom dome súp.č.6673 na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3,22,27 k.ú. Trenčín obec Trenčín okres Trenčín</p>				
Rozvinutý predný pohľad na bytový dom				
				
Rozvinutý zadný pohľad na bytový dom		Vchod 1B		
				
Vstup byt č.11	Predsieň, kuchyňa, chodba			
				
Izby		Balkón		
				
Hygienické priestory		Domový telefón	ERZ skrinka	Pivnica č.11

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín Dátum vyhotovenia : 24.6.2024  
 Obec : 505820 Trenčín Čas vyhotovenia : 20:41:55  
 Katastrálne územie : 864528 Trenčín Údaje platné k : 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9641 ČIASŤ ČERNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/3	1778	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/4	1592	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/19	716	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/22	1	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/27	2	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6673	1424/3 1424/27 1424/22	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Druh stavby

## 9 Bytový dom

## Umiestnenie stavby

I Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 1B	Poschodie 3	Číslo bytu 14	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 92/6056
Súpisné číslo 6673	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
14	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461		1/1
Titul nadobudnutia: Z 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			K nehnuteľnosti
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. 14, 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. 14 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 Poznomenáva 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. 14 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			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Pozemky parc.č.1424/4, 1424/19 sú príslušenstvom k stavbe súp.č.6673 - vz.2583/09, 3429/09

## ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 14	V 1494/08 - záložné právo na byt č.14, 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 príslušenstve 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

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín Dátum vyhotovenia : 24.6.2024  
 Obec : 505820 Trenčín Čas vyhotovenia : 20:39:11  
 Katastrálne územie : 864528 Trenčín Údaje platné k : 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9350 ČIASŤOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/37	14	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluovlastnícky podiel
1	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461	1/1
	Titul nadobudnutia: V 4184/07 - Vyhlásenie vkladateľa nepočítačného vkladu - nehnuteľnosti - vz.3393/07, V 7053/08 Kúpna zmluva	
	Iné údaje: geom.plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09 V 3669/10- geom. plán č. 33189552-04-10, v.z. 3164/10	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	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: pozemky registra CKN parcelné číslo 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 . V.z. 3269/11,192/22	-
	P 459/13 - nehnuteľnosti: pozemky C KN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13,192/22	-

P-147/2019 Poznomená sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, zm.č.2913/19,192/22	-
P-357/2021 Oznámenie o opakovanej dražbe zn. 115/2021, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/38, navrhovateľ dražby Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46 333 908, konanej dňa 08.07.2021 o 10,20 hod., miesto konania: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room II (Meeting room 2)", zm.č.3139/21	-
P-539/2022 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn. 139/2022, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, navrhovateľ dražby Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46333908, konanej dňa 14.11.2022 o 11:00 hod., miesto konania dražby: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room 2, zm.č.5109/22	-
P-283/2024 - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na základe vedenia súdneho konania na Mestskom súde Bratislava III vo veci nepokračovať podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v dobrovoľnej dražbe na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe zn. 23/2024 z 29.02.2024 zverejnenej v Obchodnom vestníku č. 43/2024 dňa 29.02.2024, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 1424/26, 1424/48, 1424/49, 1424/50 - zm.č. 1239/24	-
P-341/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.67/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:20 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1495/24	-
P-336/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.68/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:40 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1507/24	-
P-337/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.66/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1508/24	-
P-338/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.69/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 10.00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1509/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

OKO IIIetapa vz.č.2575/2009

## ČASŤ C: ĎARCHY

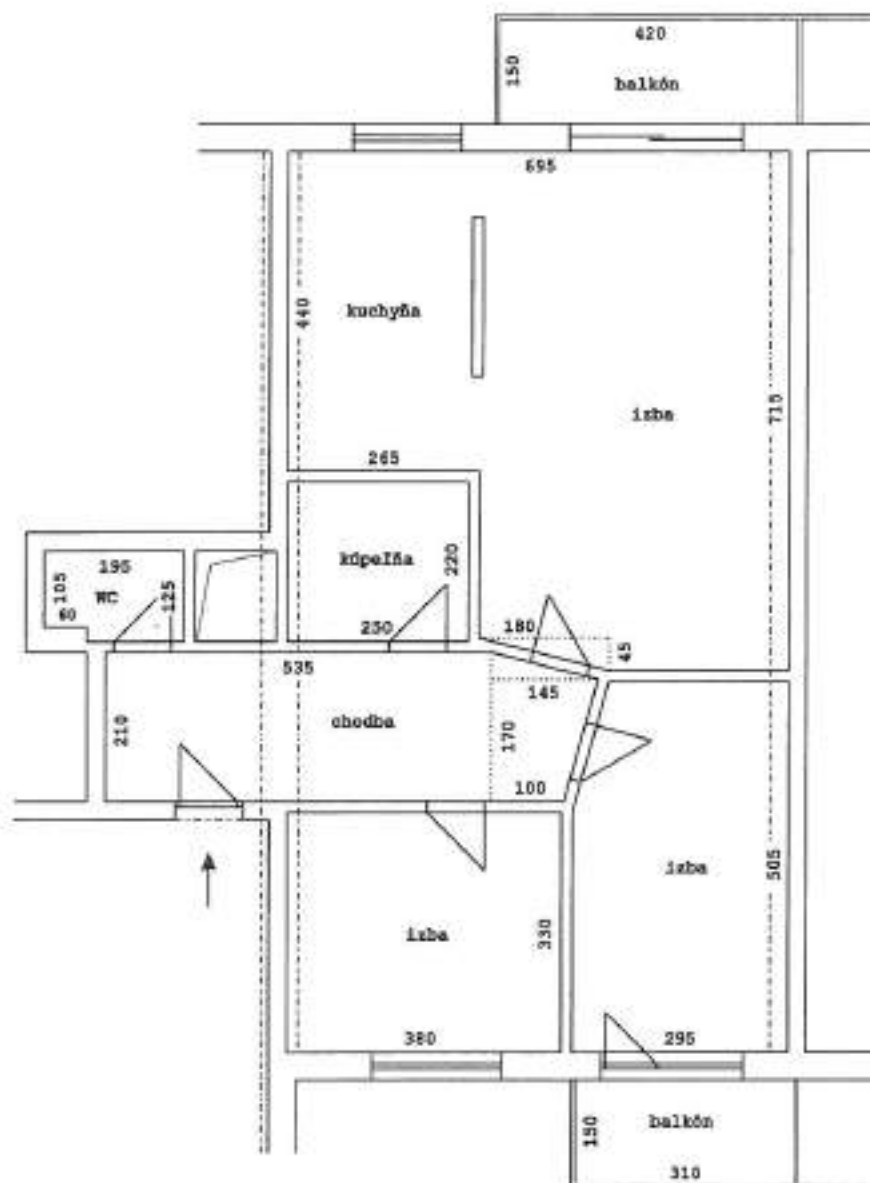
K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
-----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	V 1494/08 - záložné právo na pozemky CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 3299/2, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52 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, 2583/09, 3164/10,192/22
---------------------------	--

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Bytový dom súp.č.6673  
Kat. územie: Trenčín  
Parcel.č. KN-C 1424/3,22,27  
Obec: Trenčín  
Kótované v cm

## Pôdorys bytu číslo 14



## FOTODOKUMENTÁCIA

<p><b>Pod Sokolice 1/B</b></p> <p>Byt č.14 v bytovom dome súp.č.6673 na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3,22,27 k.ú. Trenčín obec Trenčín okres Trenčín</p>				
				
<p>Rozvinutý zadný pohľad na bytový dom</p>		<p>Vchod 1B</p>		
				
<p>Vstup byt č.14</p>	<p>Chodba</p>		<p>Izba s malým balkónom</p>	
				
<p>Izba</p>	<p>Obývacia izba, kuchyňa, veľký balkón</p>			
				
<p>Hygienické priestory</p>	<p>Hygienické priestory</p>	<p>Domový telefón</p>	<p>ER2 skrinka</p>	<p>Pivnica č.14</p>



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 24.6.2024  
 Čas vyhotovenia : 20:42:17  
 Údaje platné k : 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9641 ČIASTOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/3	1778	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/4	1592	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/19	716	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/22	1	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/27	2	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6673	1424/3 1424/27 1424/22	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) ID	Poschodie 3	Číslo bytu 40	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 106/6056
Súpisné číslo 6673	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
40	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461		1/1
	Titul nadobudnutia: Z 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 I, 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	K nehnuteľnosti	
	P 741/11- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy I, Bratislava 25; spôsob realizácie dobrovoľnou dražbou nehnuteľností: byt č. 40, so spoluvlastníckym podielom 106/6056 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. 40 so spoluvlastníckym podielom 106/6056 na spoločných časťach 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 Poznomenáva 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. 40 s podielom 106/6056 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	-	
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Pozemky parc.č.1424/4, 1424/19 sú príťahými pozemkami k stavbe súp.č.6673 - vz.2583/09, 3429/09

## ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 40	V 1494/08 - záložné právo na byt č.40, s podielom 106/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na príťahých pozemkoch parc.č.1424/4, 1424/19, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy I, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmlúvy o zriadení záložného práva č.40/ZZ/2008, zo dňa 17.3.2008 - vz.901/08, 3429/09

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín Dátum vyhotovenia : 24.6.2024  
 Obec : 505820 Trenčín Čas vyhotovenia : 20:39:35  
 Katastrálne územie : 864528 Trenčín Údaje platné k : 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9350 ČIASŤ A

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/51	14	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

## Legenda

Spôsob využitia pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461	1/1
	Titul nadobudnutia: V 4184/07 - Vyhlásenie vkladateľa nepeňažného vkladu - nehnuteľnosti - vz.3393/07. V 7053/08 Kúpna zmluva	
	Iné údaje: geom.plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09 V 3669/10- geom. plán č. 33189552-04-10, v.z. 3164/10	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	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: pozemky registra CKN parcelné číslo 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 . V.z. 3269/11,192/22	-
	P 459/13 - nehnuteľnosti: pozemky C KN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13,192/22	-

P-147/2019 Poznomená sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, zm.č.2913/19,192/22	-
P-357/2021 Oznámenie o opakovanej dražbe zn. 115/2021, dražobník: U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/38, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46 333 908, konanej dňa 08.07.2021 o 10,20 hod., miesto konania: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room II (Meeting room 2), zm.č.3139/21	-
P-539/2022 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn. 139/2022, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46333908, konanej dňa 14.11.2022 o 11:00 hod., miesto konania dražby: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room 2, zm.č.5109/22	-
P-283/2024 - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na základe vedenia súdneho konania na Mestskom súde Bratislava III vo veci nepokračovať podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v dobrovoľnej dražbe na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe zn. 23/2024 z 29.02.2024 zverejnenej v Obchodnom vestníku č. 43/2024 dňa 29.02.2024, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 1424/26, 1424/48, 1424/49, 1424/50 - zm.č. 1239/24	-
P-341/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.67/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:20 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1495/24	-
P-336/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.68/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:40 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1507/24	-
P-337/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.66/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1508/24	-
P-338/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.69/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 10.00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1509/24	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

OKO III.etapa vz.č.2575/2009

## ČASŤ C: ĎARCHY

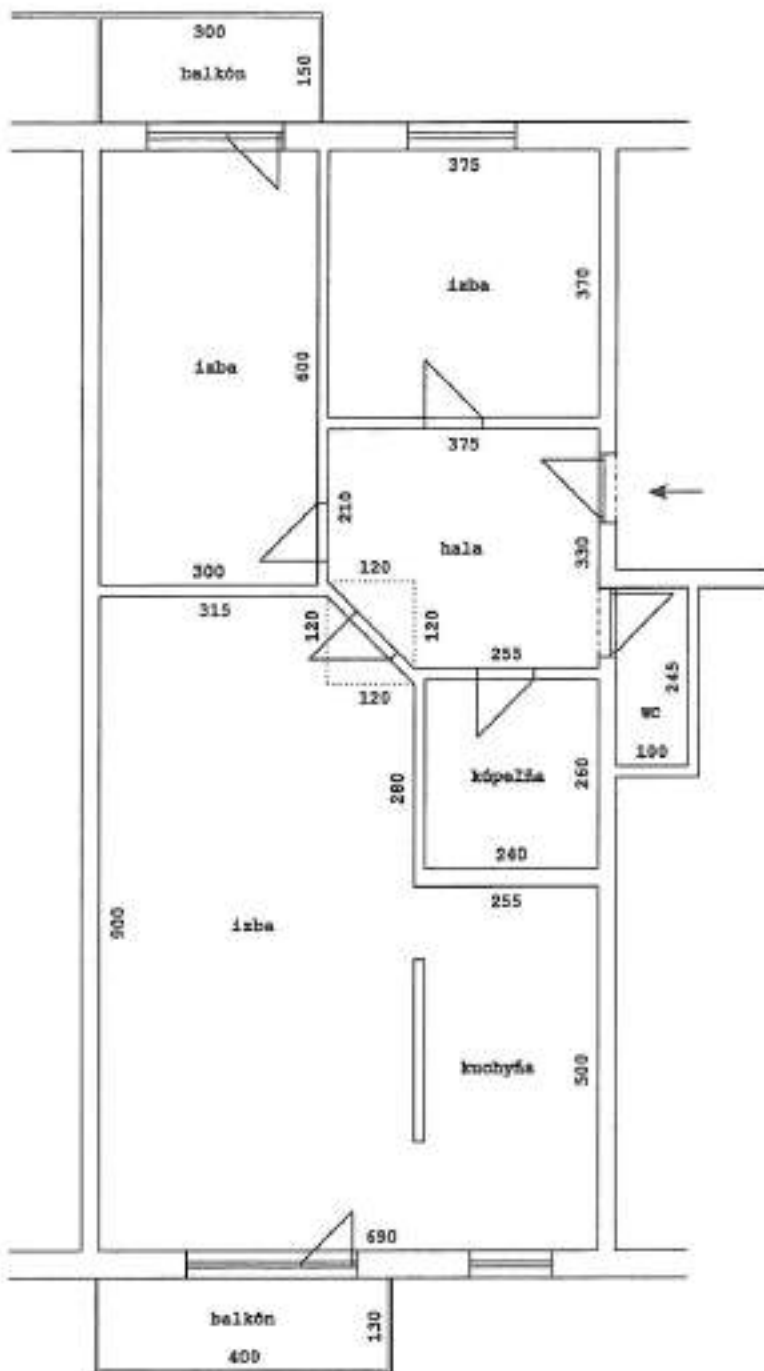
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	V 1494/08 - záložné právo na pozemky CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 3299/2, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52 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, 2583/09, 3164/10,192/22
---------------------------	--

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Bytový dom súp.č.6673  
 Kat. územie: Trenčín  
 Parc.č. KN-C 1424/3,22,27  
 Obec: Trenčín  
 Kótované v cm

Pôdorys bytu číslo 40



## FOTODOKUMENTÁCIA



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 24.6.2024  
 Čas vyhotovenia : 20:42:42  
 Údaje platné k : 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9641 ČIASŤ ČOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/3	1778	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/4	1592	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/19	716	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/22	1	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1424/27	2	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

## Legenda

## Spôsob využívania pozemku

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

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## Druh právneho vzťahu

- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
6673	1424/3 1424/27 1424/22	9	bytový dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

## Legenda

Druh stavby



## 9 Bytový dom

## Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) ID	Poschodie 3	Číslo bytu 41	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 134/6056
Súpisné číslo 6673	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
41	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461		1/1
	Titul nadobudnutia: Z 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		K nehnuteľnosti
	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. 41, so spoluvlastníckym podielom 134/6056 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. 41 so spoluvlastníckym podielom 134/6056 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 Poznomenáva 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. 41 s podielom 134/6056 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		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Pozemky parc.č.1424/4, 1424/19 sú príslušenstvom k stavbe súp.č.6673 - vz.2583/09, 3429/09

## ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 41	V 1494/08 - záložné právo na byt č.41, s podielom 134/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na príslušenstve 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

## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 309	Trenčín	Dátum vyhotovenia	: 24.6.2024
Obec	: 505820	Trešačín	Čas vyhotovenia	: 20:40:00
Katastrálne územie	: 864528	Trenčín	Údaje platné k	: 21.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9350 ČIASŤOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1424/52	14	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 36798461	1/1
	Titul nadobudnutia: V 4184/07 - Vyhlásenie vkladateľa nepeňažného vkladu - nehnuteľnosti - vz.3393/07. V 7053/08 Kúpna zmluva	
	Iné údaje: geom.plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09 V 3669/10- geom. plán č. 33189552-04-10, v.z. 3164/10	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	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: pozemky registra CKN parcelné číslo 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 . V.z. 3269/11,192/22	-
	P 459/13 - nehnuteľnosti: pozemky C KN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpsdcu, v.z. 2282/13,192/22	-

P-147/2019 Poznámava sa začiatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, zm.č.2913/19,192/22	-
P-357/2021 Oznámenie o opakovanej dražbe zn. 115/2021, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35 849 703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/38, navrhovateľ dražby Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46 333 908, konanej dňa 08.07.2021 o 10,20 hod., miesto konania: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room II (Meeting room 2), zm.č.3139/21	-
P-539/2022 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn. 139/2022, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, navrhovateľ dražby Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Blagoevova 9, Bratislava, IČO: 46333908, konanej dňa 14.11.2022 o 11:00 hod., miesto konania dražby: Administratívno-technologické centrum Facility System Hub, Bratislavská 614, Trenčín, miestnosť: "Meeting room 2, zm.č.5109/22	-
P-283/2024 - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia na základe vedenia súdneho konania na Mestskom súde Bratislava III vo veci nepokračovať podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov v dobrovoľnej dražbe na základe Oznámenia o dobrovoľnej dražbe zn. 23/2024 z 29.02.2024 zverejnenej v Obchodnom vestníku č. 43/2024 dňa 29.02.2024, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 1424/26, 1424/48, 1424/49, 1424/50 - zm.č. 1239/24	-
P-341/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.67/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:20 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1495/24	-
P-336/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.68/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:40 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1507/24	-
P-337/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.66/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 09:00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1508/24	-
P-338/2024 Oznámenie o opakovanej dražbe, zn.69/2024, dražobník U9, a.s., Zelinárska 6, Bratislava, 82108, IČO: 35849703, na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č.1424/50, navrhovateľ dražby: Profesionálna správcovská kancelária, k.s., Námestie slobody 28, Bratislava - mestská časť Staré Mesto, 811 06, IČO: 46 333 908, konanej dňa 12.06.2024 o 10.00 hod., miesto konania: GRAND HOTEL, Palackého 3477, 91101 Trenčín, miestnosť "salónik Galéria", zm.č.1509/24	-

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Iné údaje - nepriradené

OKO III.etapa vz.č.2575/2009

## ČASŤ C: ĎARCHY

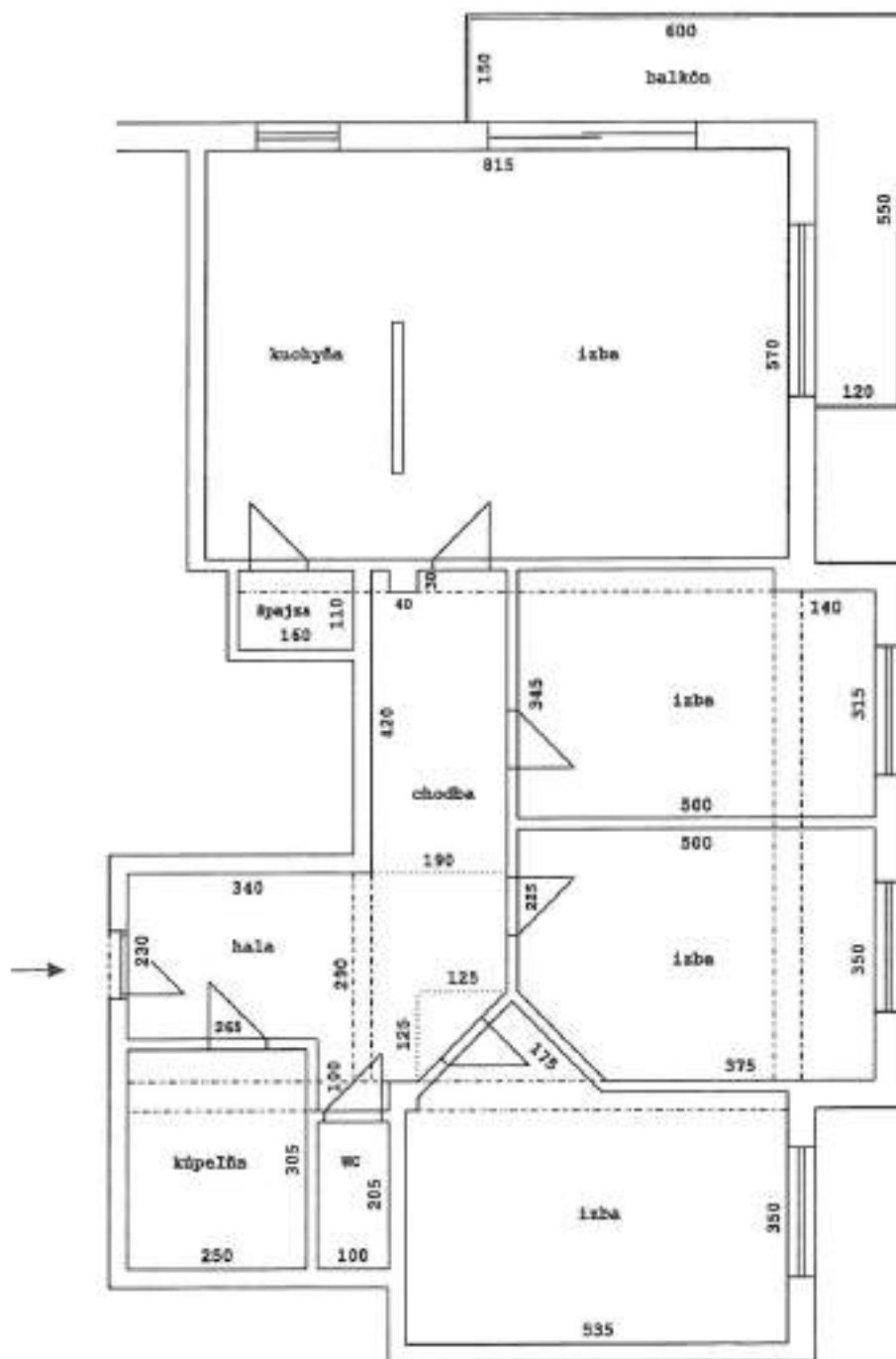
K nehnuteľnosti K vlastníčkovi	Obsah
-----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 1	V 1494/08 - záložné právo na pozemky CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 3299/2, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52 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, 2583/09, 3164/10,192/22
---------------------------	--

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Bytový dom súp.č.6673  
 Kat. územie: Trenčín  
 Parc.č. KN-C 1424/3,22,27  
 Obec: Trenčín  
 Kótované v cm

## Pôdorys bytu číslo 41



## FOTODOKUMENTÁCIA

<p><b>Pod Sokolice 1/D</b></p> <p>Byt č. 41 v bytovom dome súp.č. 6573 na pozemkoch parc. č. KN-C 1424/3, 22, 27 k.ú. Trenčín obec Trenčín okres Trenčín</p>				
Rozvinutý predný pohľad na bytový dom				
				
Rozvinutý zadný pohľad na bytový dom		Vchod 1D		
				
Vstup byt č. 41	Chodba		Izby	
				
Kuchyňa, obývací izba, balkón				
				
Hygienické priestory			Domový telefón	ERZ skrinka

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetví Oceňovanie a hodnotenie podnikov, pod evidenčným číslom 900145.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 17/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Ing. Jozef Mercell  
konateľ spoločnosti  
zodpovedná osoba