

Znalec : Ing. Katarína Brezániová, 013 18 Podhorie 86
mobil 0907 835 082, mail : katka.breza@gmail.com
evidenčné číslo znalca : 910326

Zadávateľ : dražobná spoločnosť AUKCIONÁR, s.r.o., Veľká Okružná 17, Žilina

Číslo objednávky : objednávka zo dňa 20.5.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 168/2026

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty budovy - RENOVETA č.s. 2860 na parc.č. 228 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 217/15, 228 k.ú. Zlatovce, obec Trenčín, okres Trenčín pre účel dobrovoľnej dražby

Počet listov (z toho príloh): 44 (z toho 14 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu budovy - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 217/15, 228 k.ú. Zlatovce, obec Trenčín, okres Trenčín.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

23.6.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

31.7.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku vystavená dňa 20.5.2026
- Znalecký posudok č. 126/2015 vypracovaný dňa 24.7.2015 pre účel exekučného konania č. EX 144/2014
- Inventárna a technická karta budovy "Objekt sociálneho zariadenia OZ n.p. Trenčín" (pre určenie veku stavby)
- Technická dokumentácia v rozsahu situácie, pôdorysu 1. a 2. nadzemného podlažia, priečneho rezu a pohľadov budovy

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2897 k.ú. Zlatovce zo dňa 14.7.2026, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, mapový list na parc.č. 217/15, 228 k.ú. Zlatovce zo dňa 14.7.2026, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu prevádzkového objektu a príslušenstva
- Fotodokumentácia
- Záznam z obhliadky konanej dňa 23.6.2026 za účasti znalca Ing. Kataríny Brezániovej a zástupcu vlastníka nehnuteľnosti, ktorý znalcovi sprístupnil nehnuteľnosti a podal doplňujúce informácie

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty (v znení č. 626/2007 Z. z., 605/2008 Z. z., 47/2009 Z. z., 254/2010 Z. z., 213/2017 Z. z.)
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- 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
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v znení Vyhlášky č. 34/2020 Z.z.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- ZNALECKÝ SOFTVÉR - Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s.r.o. Žilina, verzia 24.10 - apríl 2026

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. (v znení neskorších predpisov) o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Jednotková hodnota stavieb v objekte sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne obdobia, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

Východisková hodnota (VH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

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

kde: VH - východisková hodnota,
M – počet merných jednotiek,
RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky v cenovej úrovni 4. štvrťroka 1996,
k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 2. štvrťroka 2026,
k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
k_{VP} - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

Pri stanovení východiskovej hodnoty sa poškodenie alebo nedokončenie stavby zohľadňuje percentuálnym odhadom dokončenia jednotlivých konštrukcií a vybavení stavby.

Technická hodnota (TH) stavieb sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$TH = VH - HO \quad \text{alebo:} \quad TH = VH(TS/100) \quad [€]$$

kde: TH – technická hodnota stavby [€],
VH – východisková hodnota stavby [€],
HO – hodnota zodpovedajúca výške opotrebenia stavby [€],
TS – technický stav stavby [%].

Technický stav stavby (TS) – je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby:

$$TS = 100 - O$$

kde O – opotrebenie stavby [%]

Stanovenie všeobecnej hodnoty:**Všeobecná hodnota stavieb**

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciácie a kombinovaná metóda. Použitie kombinovanej metódy je odôvodnené skutočnosťou, že posudzovaný prevádzkový objekt pozostávajúci z prevádzkových a administratívnych priestorov vrátane príslušenstva je svojim stavebnotechnickým riešením a funkčným usporiadaním spôsobilý generovať primeraný výnos z prenájmu, a to aj napriek tomu, že v čase obhliadky nebol využívaný. Uplatnenie výnosového prístupu je preto v danom prípade opodstatnené. Čiastočne zanedbaný technický stav objektu, ako aj prítomnosť nevyužívaného materiálu a strojového vybavenia nachádzajúceho sa v budove, boli zohľadnené pri stanovení predpokladanej výšky trhového nájomného. Porovnávací metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku spoľahlivých a dostatočne porovnateľných trhových údajov pre obdobný typ nehnuteľností v predmetnej lokalite.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb vrátane výnosu z pozemkov. Výnimku tvorí stav, keď je stavba postavená na cudzom pozemku. V takom prípade sa všeobecná hodnota pozemkov nezapočíta a vo výnosovej hodnote sa zohľadnia náklady na prenájom cudzieho pozemku. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota stavieb a pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Spôsob výpočtu určí znalec.

Odčerpateľný zdroj v období t (OZ)

Odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného. Hrubý výnos sa vypočíta za predpokladu 100 % prenájmu objektu ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (napr. m^2 podlahovej plochy, podlažie, miestnosť, budova a pod.). Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa určia podľa predložených dokladov, najmä výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú nájomníkom platené osobitne alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 2897 k.ú. Zlatovce. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape
parc.č. 217/15 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2061 m²
parc.č. 228 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 498 m²

Stavby

Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228

B. Vlastníci:

EUROON, s.r.o., IČO: 43970583, 1. mája 173/11, Trenčín v podiele 1/1

Titul nadobudnutia

V-264/2016 - zmluva o kúpe nehnuteľností, zm. č. 59/16, 719/21 V-5893/2024

Zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 13.11.2024 v znení dodatku č. 1 zo dňa 19.11.2024, zm. č. 1237/24

Poznámky

- P-391/2020 - Oznámenie záložného veriteľa: SEVIS, a.s., IČO: 31 587 526, Kuzmányho 8, 010 01 Žilina, o začatí výkonu záložného práva V-3471/2013 k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parc.č. 217/15, 228 a stavbu so súp. číslom 2860 na parc.č. 228, formou priameho predaja v súlade so Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 26.07.2013, zm.č.738/21
- P 663/2021 - Poznamenáva sa začatie súdneho konania sp.zn 22Cb/110/2021 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie premlčania záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parc.č. 217/15, 228 a stavba so súp. číslom 2860 na pozemku registra CKN parc.č. 228, zm.č. 1124/21
- P-168/2025 Okresný súd Žilina, sp. Zn. 10Cb/45/2025, podanie Žaloby o určenie neexistencie záväzku (V 3471/2013 v spojení s P -391/2020) , na pozemky registra C KN s p. č. 217/15, 228 a na stavbu so s. č. 2860 na pozemku registra CKN s p. č. 228, zm. č. 472/25

C. Ľarchy:

V-3471/2013 - Záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 217/15, 228 a stavbu so súp. číslom 2860 na parc.č. 228 v prospech SEVIS, a.s., IČO: 31 587 526, Kuzmányho 8, 010 01 Žilina, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 26.07.2013, zm.č. 419/13, 1259/20, 719/21

Iné údaje:

Z-4086/2020 - Rozhodnutie Okresného súdu Trenčín spis. zn.: 17C/28/2018 v spojení s Rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne č. 8Co/38/2019-135; zm.č.1259/20, 719/21 Xo 4/2021, X 135/2020 - Rozhodnutie Okresného úradu Trenčín, odbor opravných prostriedkov, zm. č. 719/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.6.2026 za účasti zástupcu vlastníka nehnuteľnosti.
- Zameranie vykonané dňa 23.6.2026.
- Fotodokumentácia nehnuteľností vyhotovená dňa 23.6.2026.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Bola predložená technická dokumentácia stavby v rozsahu situácie osadenia stavby, pôdorysov jednotlivých podlaží, priečného rezu a pohľadov. Na základe vykonanej obhliadky bolo zistené, že dispozičné riešenie objektu je s vysokou pravdepodobnosťou v súlade s predloženou projektovou dokumentáciou. Úplné overenie súladu technického riešenia však nebolo možné, nakoľko počas obhliadky nebol zabezpečený prístup do časti sociálneho a hygienického zázemia situovaného v halovej časti objektu. Podľa predloženej projektovej dokumentácie je tento priestor prístupný zo zadnej severozápadnej strany objektu alebo priamo z halovej časti. V čase obhliadky však boli oba prístupy znemožnené uskladneným nepotrebným materiálom, technologickým a strojovým vybavením, ako aj prerastenou vegetáciou v exteriéri. Z uvedeného dôvodu nebolo možné úplne overiť stavebnotechnické vyhotovenie a dispozičné riešenie tejto časti objektu.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Zistené skutočnosti v popisných a geodetických údajoch katastra :

- budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228 je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností. Vek stavby bol pre účely vypracovania znaleckého posudku stanovený na základe údajov o zaradení budovy do evidence dlhodobého hmotného majetku pôvodného vlastníka, spoločnosti OZETA Trenčín. Z predložených podkladov vyplýva, že stavba bola uvedená do užívania v decembri 1982, pričom tento údaj bol použitý ako rozhodujúci pri stanovení veku objektu,
- pozemok parc.č. 217/15 je evidovaný v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie umiestnené v zastavanom území obce, spôsob využívania podľa KN - pozemok, na ktorom je dvor, v súlade so skutkovým stavom zisteným pri obhliadke,

- pozemok parc.č. 228 je evidovaný v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností, druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie umiestnené v zastavanom území obce, spôsob využívania podľa KN - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, v súlade so skutkovým stavom zisteným pri obhliadke.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228

Príslušenstvo na parc.č. 217/15

Pozemky parc.č. 217/15, 228

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

<https://trencin.sk/samosprava/uzemne-planovanie/uzemny-plan/>

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228

POPIS STAVBY

Budova RENOZETA so súpisným číslom 2860 je osadená na rovinatom pozemku parc. č. 228 v meste Trenčín na ulici Ľudovíta Stárka. Stavba je situovaná v priemyselnej zóne v stredovej časti mesta. Lokalita je vybavená verejnou technickou infraštruktúrou s možnosťou napojenia na verejný vodovod, verejnú splaškovú a dažďovú kanalizáciu, rozvod zemného plynu a rozvodné siete elektrickej energie NN a VN.

DISPOZIČNÝ POPIS OBJEKTU :

Predmetom ohodnotenia je prevádzková budova halového typu so zastavanou plochou približne 498 m², pozostávajúca z halovej (prevádzkovej) časti a dvojpodlažnej administratívno-správnej časti so sociálnym zázemím. Počas obhliadky nebol zabezpečený prístup do časti sociálneho a hygienického zázemia situovaného v halovej časti objektu. Podľa predloženej projektovej dokumentácie je tento priestor prístupný zo zadnej severozápadnej strany objektu alebo priamo z halovej časti. V čase obhliadky však boli oba prístupy znemožnené uskladneným nepotrebným materiálom, technologickým a strojovým vybavením, ako aj prerastenou vegetáciou v exteriéri. Z uvedeného dôvodu nebolo možné overiť skutočné dispozičné riešenie a stavebnotechnické vyhotovenie tejto časti objektu. V čase obhliadky nebola stavba využívaná. Na základe dispozičného riešenia, stavebnotechnického vyhotovenia a predloženej projektovej dokumentácie možno s vysokou pravdepodobnosťou predpokladať, že halová časť objektu bola určená na skladovanie priemyselného materiálu, prípadne pre potreby ľahkej výroby, montážnych alebo dielenských činností. Súčasťou prevádzkovej časti je sociálne a hygienické zázemie pozostávajúce zo šatní, sprch, umývárne a WC. Administratívno-správna časť slúži na zabezpečenie prevádzky objektu a pozostáva z kancelárskych priestorov, komunikačných priestorov a sociálneho zázemia pre zamestnancov. Prevádzková časť objektu je jednopodlažná, pôdorysne obdĺžnikového tvaru s rozmermi približne 36,30 × 12,17 m. Tvorí ju dva samostatné halové priestory prístupné z juhovýchodnej strany objektu prostredníctvom oceľových dvojkrídlových vrát. Medzi halovými priestormi je podľa projektovej dokumentácie situovaný sociálny vstavok obsahujúci šatne, sprchy, umývárne a WC s prístupom zo severozápadnej strany objektu, prípadne z vnútorného priestoru haly. Na severovýchodnej strane objektu na prevádzkovú časť nadväzuje administratívno-správna časť, ktorá je od haly oddelená murovanou deliacou stenou. Táto časť je dvojpodlažná, pôdorysne obdĺžnikového tvaru s rozmermi približne 4,60 × 12,17 m. Na 1. nadzemnom podlaží sa nachádza vstupné zádverie, kancelária, dve samostatné miestnosti WC, sklad a komunikačné priestory pozostávajúce z chodby a schodiska. Na 2. nadzemnom podlaží sú situované dve kancelárie a kuchynka. Hlavné vstupné a okenné otvory administratívno-správnej časti sú orientované na severovýchodnú stranu, vstupy do halových priestorov sú orientované na juhovýchodnú stranu.

TECHNICKÉ RIEŠENIE VYHOTOVENIA STAVBY :

Základy - objekt je založený na železobetónových základových pätkách, resp. základových pásoch z monolitického betónu. Oceľové stĺpy nosnej konštrukcie sú kotvené do železobetónových základov prostredníctvom kotevných prvkov.

Zvislé nosné konštrukcie - nosný systém objektu je riešený ako montovaný oceľový skelet typovej sústavy A 12 RD Jeseník s modulovou osovou vzdialenosťou 4,50 m. Základný nosný systém tvoria oceľové stĺpy a hlavné oceľové väzníky vytvárajúce priečne rámové väzby. Priestorová tuhosť a stabilita objektu je zabezpečená systémom oceľových stužidiel v pozdĺžnom aj priečnom smere. Obvodový plášť halovej časti je vyhotovený z pórobetónových tvárnic hr. 300 mm, ktoré sú z oboch strán doplnené opláštením. Z exteriérovej strany je zrealizované opláštenie z trapézového oceľového plechu s vloženou tepelnou izoláciou, z interiérovej strany je obvodový plášť opláštený preglejkovými doskami. Administratívna časť je od halovej časti oddelená murovanou deliacou stenou. Vnútorne deliace konštrukcie administratívnej časti sú vyhotovené ako ľahké montované priečky zo sadrokartónového systému na oceľovej nosnej podkonštrukcii. V halovej časti sú vnútorné priečky murované z kusových stavebných prvkov s vápenno-cementovou omietkou.

Vodorovné nosné konštrukcie - administratívna časť je dvojpodlažná. Stropná konštrukcia nad 1. nadzemným podlažím je vyhotovená z oceľových nosníkov so záklopom a podhľadom upraveným sadrokartónovým systémom. Nad 2. nadzemným podlažím je zrealizovaná strešná konštrukcia s tepelnou izoláciou a podhľadom upraveným sadrokartónovým systémom. V halovej časti je stropná konštrukcia tvorená trapézovým oceľovým plechom VSŽ uloženým na oceľovej nosnej konštrukcii. Halová časť je riešená ako jednopodlažný otvorený priestor bez medzipodlažia.

Schodisko - vertikálnu komunikáciu v administratívnej časti objektu zabezpečuje jednoramenné točité oceľové schodisko. Nosnú konštrukciu schodiska tvorí oceľový rám, stupne sú vyhotovené z OSB dosiek kotvených k oceľovej konštrukcii. Schodisko je doplnené oceľovým zábradlím s dreveným madlom.

Strecha - strechu tvorí oceľová nosná konštrukcia uložená na hlavných väzníkoch montovaného skeletu. Strecha je riešená ako sedlová s nízkym sklonom. Strešný plášť je vyhotovený z trapézového oceľového plechu VSŽ. Odkvapové žľaby, zvody a ostatné klampiarske prvky sú z pozinkovaného plechu.

Úpravy vonkajších povrchov - fasáda objektu je riešená kombináciou hladkej vonkajšej omietky a pohľadového opláštenia z trapézových oceľových plechov, príp. v miestach zamurovaných otvorov nie sú vyhotovené vonkajšie povrchové úpravy. Administratívna časť je dodatočne zateplená kontaktným zatepľovacím systémom z expandovaného polystyrénu hrúbky 50 mm. Na zatepľovacom systéme je zrealizovaná iba výstužná stierka bez finálnej povrchovej úpravy.

Vnútorne úpravy povrchov - v halovej časti sú vnútorné steny opatrené vápenno-cementovými omietkami, príp. na stenách nie sú vyhotovené vnútorné povrchové úpravy. V administratívnej časti sú vyhotovené sadrové omietky s maľbou.

Výplne otvorov - v administratívnej časti sú osadené plastové okná s izolačným dvojsklom. Vstupné dvere do administratívnej časti sú plastové rámovej konštrukcie. Interiérové dvere administratívnej časti sú hladké plné, osadené do oceľových zárubní. V halovej časti sú osadené oceľové okná. Vjazd do haly zabezpečujú dvojkrídlové oceľové vráta. Vnútorne dvere sú hladké plné alebo oceľové zvlakové podľa účelu jednotlivých priestorov.

Povrchy podláh - v halovej časti objektu je podlaha vyhotovená ako priemyselná betónová doska s hladnou povrchovou úpravou, spôsobilá na prenášanie prevádzkového zaťaženia skladových a výrobných priestorov. V administratívnej časti sú podlahové konštrukcie riešené podľa funkčného využitia jednotlivých miestností. V komunikačných priestoroch, zádverí a hygienických zariadeniach sú zhotovené podlahy z keramickej dlažby, v kancelárskych priestoroch sú položené veľkoplošné laminátové podlahy.

Vnútorne rozvody:

vodovod - objekt je vybavený vnútornými rozvodmi studenej a teplej vody. V halovej časti sú rozvody vyhotovené z oceľového potrubia. Ohrev teplej úžitkovej vody je podľa zistení pri obhliadke s vysokou pravdepodobnosťou zabezpečený elektrickým zásobníkovým ohrievačom TUV umiestneným v priestore sociálneho vstavku. V administratívno-správnej časti sú rozvody studenej a teplej vody vyhotovené z polyetylénového potrubia, pričom príprava teplej úžitkovej vody je zabezpečená prostredníctvom plynového kotla ústredného vykurovania. V čase obhliadky nebola z dôvodu nevyužívania objektu overená funkčnosť vnútorných rozvodov, prítoku ani ohrevu vody.

kanalizácia - odpadové potrubia, ležaté rozvody a pripojovacie potrubia vnútornej kanalizácie sú vyhotovené z plastových rúr. Funkčnosť kanalizačného systému nebola v čase obhliadky overená.

elektroinštalácia - objekt je vybavený svetelnými a zásuvkovými elektrickými rozvodmi s napäťovou sústavou 230/400 V. Hlavný elektrický rozvádzač je umiestnený na rozhraní administratívno-správnej a halovej časti objektu. Funkčnosť elektroinštalácie nebola v čase obhliadky overená.

plynoinštalácia - objekt je napojený na verejný rozvod zemného plynu prostredníctvom STL plynovej prípojky z potrubia PE 100. Nadzemná časť prípojky je vyhotovená z oceľového potrubia vedeného v oceľovej chráničke a po fasáde objektu je potrubie vedené prostredníctvom oceľových závesov k jednotlivým plynovým spotrebičom. Funkčnosť plynovej inštalácie nebola v čase obhliadky overená.

vykurovanie - vykurovanie halovej časti objektu je riešené teplovzdušným vykurovacím systémom prostredníctvom centrálnej teplovzdušnej vykurovacej jednotky. Sociálny vstavok je vykurovaný prostredníctvom článkových oceľových radiátorov a administratívno-správna časť prostredníctvom oceľových doskových radiátorov. Zdrojom tepla pre teplovodnú vykurovaciu sústavu je stacionárny kotol na spaľovanie zemného plynu. V čase obhliadky nebola z dôvodu nevyužívania objektu overená funkčnosť vykurovacieho systému ani jeho jednotlivých prvkov.

Objekt je vybavený kompletnou vonkajšou ochranou pred účinkami atmosférickej elektriny – bleskozvodnou sústavou.

Objekt je napojený na verejný vodovod, pričom vodovodná prípojka je s vysokou pravdepodobnosťou vedená z verejného vodovodného radu uloženého v prístupovej komunikácii na parc. č. 217/17. Splaškové odpadové vody sú s vysokou pravdepodobnosťou odvádzané do verejnej kanalizačnej siete, pričom dažďové vody zo strechy a spevnených plôch sú odvádzané do verejnej dažďovej kanalizácie vedenej v pozemku parc. č. 217/17. Objekt je napojený na verejný rozvod zemného plynu prostredníctvom plynovej prípojky vedenej z plynovej regulačnej stanice umiestnenej na pozemku parc. č. 227. Elektrická energia je do objektu privádzaná zemnou NN prípojkou ukončenou v hlavnom elektrickom rozvádzači umiestnenom v objekte.

Z dôvodu rozdielného stavebnotechnického vyhotovenia, konštrukčného riešenia a technického vybavenia halovej a administratívno-správnej časti objektu sú tieto časti pre účely výpočtu východiskovej hodnoty a technickej hodnoty posudzované samostatne. Po stanovení ich čiastkových hodnôt sú pre účely určenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zlúčené do jednej výslednej hodnoty objektu.

2.1.1 Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228 (halová časť)

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 11 haly výrobné bez žeriavových dráh a bez podvesenej dopravy
KS: 1251 Priemyselné budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz=36,30*12,17*0,15	66,27
Vrchná stavba	
Ov=36,30*12,17*4,85	2 142,59
Zastrešenie	
Ot=36,30*12,17*0,90/2	198,80
Obstavaný priestor stavby celkom	2 407,66

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 1 530 / 30,1260 = 50,79 €/m³

Koeficient konštrukcie: k_K = 0,948 (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	36,30*12,17	441,77	Repr.	4,85	4,85

Priemerná zastavaná plocha: (441,77) / 1 = 441,77 m²

Priemerná výška podlaží: (441,77 * 4,85) / (441,77) = 4,85 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 441,77) = 0,9743

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,85) = 1,1423

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia nedokončeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]	Cenový podiel hodnotenej nedokončenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	9,00	1,00	9,00	9,43	100	9,43	9,92
2	Zvislé konštrukcie	20,00	1,00	20,00	20,96	100	20,96	22,07
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,39	100	8,39	8,83
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	10,48	100	10,48	11,02
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,14	100	3,14	3,30
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05	1,10
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,34	50	3,67	3,86
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,00	1,00	4,00	4,19	70	2,93	3,08
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	1,57	100	1,57	1,65
12	Vráta	2,00	0,20	0,40	0,42	100	0,42	0,44
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,24	100	5,24	5,51
14	Povrchy podláh	5,00	1,00	5,00	5,24	100	5,24	5,51
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05	1,10
16	Elektroinštalácia	8,00	1,00	8,00	8,39	100	8,39	8,83
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05	1,10
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05	1,10
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,05	100	1,05	1,10
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,50	0,50	0,52	100	0,52	0,55
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,10	100	2,10	2,21
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00	0,00
25	Ostatné	7,00	1,00	7,00	7,34	100	7,34	7,72
	Spolu	100,00		95,40	100,00		95,07	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 95,40 / 100 = 0,9540$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 4,199$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,07$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 50,79 \text{ €/m}^3 * 4,199 * 0,9540 * 0,9743 * 1,1423 * 0,948 * 1,07$$

$$VH = 229,6876 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Vek stavby bol pre účely vypracovania znaleckého posudku stanovený na základe údajov o zaradení budovy do evidencie dlhodobého hmotného majetku pôvodného vlastníka, spoločnosti OZETA Trenčín. Z predložených podkladov vyplýva, že stavba bola uvedená do užívania v decembri 1982, pričom tento údaj bol použitý ako rozhodujúci pri stanovení veku objektu. Z výsledkov obhliadky bolo zistené, že objekt nie je dlhodobo využívaný. Na stavbe je vykonávaná len nevyhnutná udržiavacia činnosť. V halovej časti boli realizované čiastkové stavebné úpravy spočívajúce v zamurovaní niektorých dverných otvorov a zhotovení nových deliacich konštrukcií, ktoré v čase obhliadky neboli opatrené vnútornými ani vonkajšími povrchovými úpravami. Na objekte neboli zistené rozsiahle rekonštrukcie alebo modernizácie, ktoré by podstatným spôsobom predĺžili jeho životnosť. S prihliadnutím na vek stavby, stavebnotechnické vyhotovenie, použité konštrukčné a materiálové riešenie, súčasný technický stav, rozsah vykonávanej údržby a účel využitia objektu bola celková životnosť stavby stanovená odborným odhadom na 60 rokov. Opotrebenie objektu je stanovené lineárnou metódou.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228 (halová časť)	1982	44	16	60	73,33	26,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončenej stavby	$229,6876 \text{ €/m}^3 * 2407,66 \text{ m}^3$	553 009,65
Nedokončenosť	$-4,93 \% \text{ z } 553 009,65$	-27 263,38
Východisková hodnota nedokončenej stavby		525 746,27
Technická hodnota	$26,67 \% \text{ z } 525 746,27 \text{ €}$	140 216,53

2.1.2 Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228 (administratíva)**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Základy	
$Oz=4,60*12,17*0,15$	8,40
Vrchná stavba	
$Ov=4,60*12,17*4,85$	271,51
Zastrešenie	
$Ot=4,60*12,17*0,90/2$	25,19
Obstavaný priestor stavby celkom	305,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,802 / 30\,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,032$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	4,60*12,17	55,98	Repr. 2,35		2,35
Nadzemné	2	4,60*12,17	55,98	Repr. 1,95		1,95

Priemerná zastavaná plocha: $(55,98 + 55,98) / 2 = 55,98 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(55,98 * 2,35 + 55,98 * 1,95) / (55,98 + 55,98) = 2,15 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 55,98) = 1,3487$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,15) = 1,2767$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,47
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,10	18,70	19,78
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	9,53
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,42
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,12
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,42
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,20	0,60	0,64
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,50	1,00	1,06
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,18
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,18
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	5,83
14	Povrchy podláh	3,00	1,20	3,60	3,81
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,24
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,36
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,18
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,18
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,18
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,36
	Spolu	100,00		94,40	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 94,40 / 100 = 0,9440$

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$ [€/m³]

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 4,199 * 0,9440 * 1,3487 * 1,2767 * 1,032 * 1,07$

$VH = 700,9955 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

V administratívno-správnej časti objektu bola v roku 2011 vykonaná komplexná rekonštrukcia. V rámci obnovy boli vymenené okenné a dverné výplne, zrealizované nové podlahové konštrukcie a nášľapné vrstvy, obnovené vnútorné rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie a vykurovania vrátane vykurovacích telies. Súčasne boli vyhotovené nové povrchové úpravy stien a stropov, zmodernizované hygienické zariadenia a kuchynka a zrealizované dodatočné zateplenie obvodového muriva. Vzhľadom na rozsah vykonanej rekonštrukcie, ktorá významným spôsobom ovplyvnila technický stav a zostatkovú životnosť rozhodujúcich

stavebných konštrukcií a prvkov krátkodobej životnosti administratívno-správnej časti objektu, je jej opotrebenie stanovené analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cp_i \cdot O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	8,47	44,00	3,73
2	Zvislé konštrukcie	19,78	73,33	14,50
3	Stropy	9,53	73,33	6,99
4	Zastrešenie bez krytiny	7,42	73,33	5,44
5	Krytina strechy	2,12	88,00	1,87
6	Klampiarske konštrukcie	1,06	88,00	0,93
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,42	30,00	2,23
8	Úpravy vonkajších povrchov	0,64	37,50	0,24
9	Vnútorné keramické obklady	1,06	30,00	0,32
10	Schody	3,18	25,00	0,80
11	Dvere	3,18	30,00	0,95
12	Vráta	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,83	37,50	2,19
14	Povrchy podláh	3,81	37,50	1,43
15	Vykurovanie	4,24	30,00	1,27
16	Elektroinštalácia	6,36	30,00	1,91
17	Bleskozvod	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	3,18	30,00	0,95
19	Vnútorná kanalizácia	3,18	30,00	0,95
20	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,18	37,50	1,19
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,36	30,00	1,91
	Opotrebenie			49,80%
	Technický stav			50,20%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$700,9955 \text{ €/m}^3 \cdot 305,10 \text{ m}^3$	213 873,73
Technická hodnota	$50,20 \% \text{ z } 213 873,73 \text{ €}$	107 364,61

2.1.3 Vyhodnotenie - Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228 (halová časť)	525 746,27	140 216,53
2.	Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228 (administratíva)	213 873,73	107 364,61
	Spolu	739 620,00	247 581,14

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie objektu z pletiva na parc.č. 217/15

Oplotenie prevádzkového objektu čiastočne z juhovýchodnej a zo severovýchodnej strany je vyhotovené ako typové drôtené oplotenie. Nosnú konštrukciu tvoria oceľové stĺpy osadené do monolitických betónových pätiok, medzi ktorými je upevnené oceľové drôtené pletivo. Vstup do areálu je zabezpečený oceľovou rámovou dvojkrídlovou bránou so zváranou oceľovou výplňou.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových	69,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové stĺpiky	138,00m ²	380	12,61 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks

Dĺžka plotu: 69,0 m
 Pohľadová plocha výplne: $69,0 \times 2,0 = 138,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie objektu z pletiva na parc.č. 217/15	1982	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(69,00\text{m} \times 5,64 \text{ €/m} + 138,00\text{m}^2 \times 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ €/ks}) \times 4,199 \times 1,07$	10 686,25
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 10\,686,25 \text{ €}$	1 282,35

2.2.2 Oplotenie objektu z plechu na parc.č. 217/15

Predmetom ohodnotenia je oplotenie objektu zo severozápadnej a juhozápadnej strany. Oplotenie je vyhotovené z oceľových stĺpikov osadených do monolitických betónových pätiok s výplňou z profilovaného oceľového plechu s náterom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových	97,60m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	z vlnitého plechu na oceľových zvlakoch	195,20m ²	611	20,28 €/m

Dĺžka plotu: $81,60 + 16,0 = 97,60 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne: $97,60 * 2,0 = 195,20 \text{ m}^2$

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie objektu z plechu na parc.č. 217/15	1982	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(97,60 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 195,20 \text{ m}^2 * 20,28 \text{ €/m}^2) * 4,199 * 1,07$	20 259,16
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 20 259,16 \text{ €}$	2 431,10

2.2.3 Areálová dažďová kanalizácia na parc.č. 217/15

Odvádzanie dažďových vôd zo strechy objektu a z príľahlých spevnených plôch je riešené pomocou prípojky dažďovej kanalizácie, ktorá je zaústená do verejnej dažďovej kanalizácie. Areálová dažďová kanalizácia je realizovaná z PVC potrubí DN 150 o spáde min. 2%. Dĺžka prípojky bola prevzatá zo Znaleckého posudku č. 126/2015 vypracovaného dňa 24.7.2015 pre účel exekučného konania č. EX 144/2014.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia

Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové

Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 70,0 bm

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Areálová dažďová kanalizácia na parc.č. 217/15	1982	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$70 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 4,199 * 1,07$	8 925,65
Technická hodnota	$12,00 \% \text{ z } 8 925,65 \text{ €}$	1 071,08

2.2.4 Prípojka plynu na parc.č. 217/15

Objekt je zásobovaný zemným plynom prostredníctvom STL plynovej prípojky OC DN 32 – D40 PE. Od plynomeru je plyn privádzaný ocelovým potrubím v zemi k objektu, kde sa rozvod rozvetvuje na dve samostatné vetvy. Prvá vetva je vedená v ocelevej chráničke cez obvodovú konštrukciu do halovej časti objektu a je napojená na plynový kotol ústredného vykurovania. Druhá vetva je vedená po fasáde objektu smerom k zadnej časti haly, odkiaľ pokračuje v ocelevej chráničke cez obvodovú konštrukciu do interiéru objektu a je napojená na centrálnu teplovzdušnú vykurovaciu jednotku. Vonkajší rozvod plynu je vedený po fasáde objektu a upevnený ocelovými objímkami, pričom prestupy cez obvodové konštrukcie sú realizované v ocelových chráničkách. Dĺžka prípojky bola prevzatá zo Znaleckého posudku č. 126/2015 vypracovaného dňa 24.7.2015 pre účel exekučného konania č. EX 144/2014.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 35,0 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynu na parc.č. 217/15	2011	15	35	50	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 4,199 * 1,07$	2 401,25
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 2 401,25 \text{ €}$	1 680,88

2.2.5 Káblová NN prípojka na parc.č. 217/15

Elektrická prípojka je zrealizovaná odbočením z verejného rozvodu elektrickej energie NN a je vedená ako zemná kábelová prípojka uložená v káblvej ryhe. Prípojka je vyhotovená káblom typu AYKY-J 4×70 mm² a je ukončená v hlavnom elektrickom rozvádzači objektu. Dĺžka prípojky bola prevzatá zo Znaleckého posudku č. 126/2015 vypracovaného dňa 24.7.2015 pre účel exekučného konania č. EX 144/2014.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.n) kábelová prípojka zemná Al 4*70 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 560/30,1260 = 18,59 €/bm
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 11,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 40,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kábelová NN prípojka na parc.č. 217/15	2010	16	34	50	32,00	68,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * (18,59 \text{ €/bm} + 0 * 11,15 \text{ €/bm}) * 4,199 * 1,07$	3 340,94
Technická hodnota	$68,00 \% \text{ z } 3 340,94 \text{ €}$	2 271,84

2.2.6 Spevnené plochy z betónu na parc.č. 217/15

Predmetom ohodnotenia je spevnená plocha slúžiaca ako komunikačná a manipulačná plocha pred objektom s napojením na prístupovú komunikáciu. Spevnená plocha je vyhotovená z cementobetónového krytu uloženého na betónovej doske so spevňujúcou podkladovou vrstvou. V čase obhliadky celistvosť plochy porušená prerastajúcou vegetáciou.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.c) Do hrúbky 250 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: 430/30,1260 = 14,27 €/m² ZP
Počet merných jednotiek: 917,0 m² ZP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,07$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy z betónu na parc.č. 217/15	1982	44	6	50	88,00	12,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	917 m ² ZP * 14,27 €/m ² ZP * 4,199 * 1,07	58 792,64
Technická hodnota	12,00 % z 58 792,64 €	7 055,12

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228	739 620,00	247 581,14
Ploty		
Oplotenie objektu z pletiva na parc.č. 217/15	10 686,25	1 282,35
Oplotenie objektu z plechu na parc.č. 217/15	20 259,16	2 431,10
Vonkajšie úpravy		
Areálová dažďová kanalizácia na parc.č. 217/15	8 925,65	1 071,08
Prípojka plynu na parc.č. 217/15	2 401,25	1 680,88
Káblková NN prípojka na parc.č. 217/15	3 340,94	2 271,84
Spevnené plochy z betónu na parc.č. 217/15	58 792,64	7 055,12
Celkom:	844 025,89	263 373,51

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228 s príslušenstvom je situovaná v priemyselnej oblasti krajského mesta Trenčín na ulici Ľudovíta Stárka. **Trenčín** sa nachádza v severozápadnej časti Slovenska, je prirodzeným geografickým centrom stredného Považia. Rozprestiera sa na oboch brehoch Váhu na rozhraní Trenčianskej a Ilavskej kotliny. Vďaka strategicky výhodnej polohe miesta tu bol vybudovaný Trenčiansky hrad. Aj v súčasnosti je Trenčín významným centrom obchodu, hospodárstva, kultúry a športu. Svoje sídla a pobočky tu majú mnohé inštitúcie a spoločnosti. Dlhoročnú tradíciu v meste majú výstavy a veľtrhy, mesto je známe i ako mesto módy. Z hľadiska administratívneho členenia Slovenska je správnym centrom Trenčianskeho kraja. Občianska a technická vybavenosť mesta: predajňa potravinárskeho a iného tovaru, predajňa pohonných látok, ubytovacie zariadenia, kúpalisko, ihrisko, zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajňa súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, nemocnica s poliklinikou, lekáreň a výdajne liekov, penzióny a hotely, komerčná banka, komerčná poisťovňa, pošta, káblková televízia,



verejný vodovod, verejná kanalizácia, rozvodná sieť plynu, vlaková zastávka, základná a materská škola, gymnázium. **Mestská časť Zlatovce** sa nachádza v západnej časti mesta. Tvoria ju najmä priemyselné areály a prevádzky, napr. OZETA, KARA a pod. V bytovej otázke prevláda individuálna rodinná zástavba, jediným sídliskom je Kvetná na severovýchodnom okraji mestskej časti. Na juhu je mestská časť ohraničená Váhom, popri ktorom vedie ochranná hrádza často využívaná na šport a dopravu pre peších a cyklistov do iných častí mesta. Dopravu v mestskej časti zabezpečuje prieťah štátnej cesty I/61, diaľničný privádzač z D1, ktorý pokračuje po západnom okraji mestskej časti ako juhovýchodný obchvat

mesta Trenčín a miestne komunikácie. V mestskej časti je dobrá občianska vybavenosť : obchodné stredisko "Úspech", zdravotné strediská, pobočky bánk, predajne odevov, obuvi, kvetinárstva, potravinové predajne, zelovoc, cukráreň a mnohé iné služby. Prevádzkový objekt pozostáva z jednopodlažnej halovej časti bez podpivničenia a dvojpodlažnej administratívno-správnej časti situovanej na severovýchodnej strane objektu. Presvetlenie vnútorných priestorov objektu je zabezpečené okennými otvormi orientovanými na všetky svetové strany. Súčasťou areálu sú spevnené plochy slúžiace na parkovanie motorových vozidiel a manipulačné plochy zabezpečujúce dopravnú obsluhu a prevádzku objektu. Objekt je situovaný v priemyselnej oblasti mesta s dopravným napojením cez parc.č. 217/17 (vlastníctvo PH KONZULTA, s.r.o. Trenčín evidované na LV č. 2762), ktorá sa napája na parc.č. 248/19 (vlastníctvo Mlyn a pekárne u Sleziakov, s.r.o., Považská Bystrica evidované na LV č. 3832) a parc.č. 1662/3 a 1662/35 (vlastníctvo SR evidované na LV č. 2427) - ulica L. Stárka. V mieste je možnosť pripojenia na verejný vodovodný rád, verejnú kanalizačnú (splasťkovú aj dažďovú) sieť, rozvodnú sieť zemného plynu, káblovú NN a VN sieť.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky nebola stavba využívaná. Na základe dispozičného riešenia, stavebnotechnického vyhotovenia a predloženej projektovej dokumentácie možno s vysokou pravdepodobnosťou predpokladať, že halová časť objektu bola určená na skladovanie priemyselného materiálu, prípadne pre potreby ľahkej výroby, montážnych alebo dielenských činností. Súčasťou prevádzkovej časti je sociálne a hygienické zázemie pozostávajúce zo šatní, spísch, umývárne a WC. Administratívno-správna časť slúži na zabezpečenie prevádzky objektu a pozostáva z kancelárskych priestorov, komunikačných priestorov a sociálneho zázemia pre zamestnancov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Prístup k predmetu ohodnotenia je zabezpečený cez pozemok parc. č. 217/17 vo vlastníctve spoločnosti PH KONZULTA, s.r.o., evidovaný na liste vlastníctva č. 2762, ktorý je napojený na pozemok parc. č. 248/19 vo vlastníctve spoločnosti Mlyn a pekárne u Sleziakov, s.r.o., evidovaný na liste vlastníctva č. 3832. Na uvedených listoch vlastníctva sú zapísané vecné bremená spočívajúce v práve prechodu a prejazdu peši, motorovými vozidlami a inými mechanizmami v prospech spoločnosti RENOZETA, spol. s r. o., Trenčín, na základe zmluvy zo dňa 24. 5. 2005 (V 2013/05, V 163/13). Zo zápisu na listoch vlastníctva vyplýva, že oprávneným z predmetných vecných bremien je konkrétne označená obchodná spoločnosť RENOZETA, spol. s r. o. Trenčín Z predložených podkladov ani z údajov evidovaných v katastri nehnuteľností nebolo možné jednoznačne overiť, či v súvislosti s následnými prevodmi vlastníckeho práva k predmetným nehnuteľnostiam došlo aj k prevodu alebo prechodu práv vyplývajúcich z uvedených vecných bremien. Posúdenie rozsahu a trvania týchto práv má právny charakter a nie je predmetom znaleckého posúdenia. **Pre účely vypracovania tohto znaleckého posudku je preto uvažované s predpokladom, že predmetná nehnuteľnosť nemá právne jednoznačne zabezpečený prístup z verejnej pozemnej komunikácie, pričom táto skutočnosť bola zohľadnená pri stanovení jej všeobecnej hodnoty.**

Okrem uvedenej skutočnosti neboli zistené ani nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by boli spojené s užívaním predmetných nehnuteľností.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

NEBYTOVÉ BUDOVY

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je použitá metóda polohovej diferenciacie založená na váhovitom hodnotení faktorov ovplyvňujúcich všeobecnú hodnotu v danom mieste a čase, ktorého výsledkom je k_{pd} - koeficient polohovej diferenciacie platný pre konkrétny hodnotený súbor stavieb. Stanoveným koeficientom sa upraví technická hodnota a výsledkom je všeobecná hodnota nehnuteľnosti. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,35.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{PDI} \cdot V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,350	13	4,55
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	0,700	30	21,00
	časti mesta				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	III.	0,350	8	2,80
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	III.	0,350	7	2,45
	ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	II.	0,700	6	4,20
	príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,050	10	10,50
	veľmi priaznivý - prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,050	9	9,45
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,050	6	6,30
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,350	5	1,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,050	6	6,30
	rovinatý pozemok				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,700	7	4,90

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti autobus a miestna doprava	II.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,050	10	10,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby vodná nádrž vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,350	8	2,80
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,700	9	6,30
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,350	8	2,80
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,035	7	0,25
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
19	Názor znalca problematická nehnuteľnosť k nehnuteľnosti nie je zabezpečený prístup z verejnej komunikácie	IV.	0,193	20	3,86
	Spolu			180	107,01

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 107,01 / 180$	0,595
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 263\,373,51 \text{ €} * 0,595$	156 707,24 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Posudzovaný prevádzkový objekt pozostávajúci z prevádzkových, skladových a administratívnych priestorov vrátane príslušenstva je z hľadiska svojho stavebnotechnického vyhotovenia, dispozičného riešenia a funkčného využitia spôsobilý generovať primeraný ekonomický výnos z prenájmu. Skutočnosť, že objekt nebol v čase vykonania obhliadky využívaný, nepredstavuje prekážku jeho budúceho komerčného využitia po vykonaní nevyhnutných prevádzkových a udržiavacích opatrení. Z uvedeného dôvodu je aplikácia výnosovej metódy pri stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti opodstatnená. Pri stanovení predpokladanej výšky trhového nájomného bol zohľadnený aktuálny stavebnotechnický stav objektu, ktorý vykazuje čiastočne zanedbanú údržbu, ako aj skutočnosť, že vo vnútorných priestoroch sa nachádza nevyužívaný materiál a technologické vybavenie, ktoré môže dočasne obmedzovať rozsah využiteľných prenajímateľných plôch a znižovať atraktivitu objektu pre potenciálnych nájomcov.

Výnosová hodnota nehnuteľnosti

Výnosová hodnota objektu bola stanovená **metódou kapitalizácie disponibilného výnosu počas časovo obmedzeného obdobia 20 rokov**, ktoré reprezentuje predpokladanú ekonomickú životnosť a výnosový potenciál hodnotenej stavby pri aktuálnych trhových podmienkach.

1. Určenie hrubého výnosu

Hrubý výnos bol stanovený na základe analýzy trhových nájomných sadzieb porovnateľných nehnuteľností nachádzajúcich sa v meste Trenčín a jeho okolí. Pri porovnaní boli zohľadnené najmä objekty obdobného charakteru určené na skladové, výrobné, prevádzkové a administratívne využitie, pričom prihliadané bolo na ich lokalitu, technický stav, vybavenosť, rozsah prenajímateľných plôch a dopravnú dostupnosť. V nájomnej sadzbe je zohľadnené aj užívanie spevnených vonkajších manipulačných plôch a príslušného dvora, ktoré tvoria funkčné príslušenstvo prevádzkového objektu a zvyšujú jeho úžitkovú hodnotu z pohľadu potenciálneho nájomcu.

1.1 Predpokladaný ročný výnos z prenájmu priestorov

Skladové priestory

- Návrhová sadzba: **6 €/m²/mesiac**
- Ročný prepočet: 72 €/m²/rok
- Výmera: **291,24 m²**
- **Ročný výnos: 20 969,28 €**

Administratívne priestory

- Návrhová sadzba: **8 €/m²/mesiac**
- Ročný prepočet: 96 €/m²/rok
- Výmera: **76,33 m²**
- **Ročný výnos: 7 327,68 €**

Príslušenstvo (šatne, WC, chodby)

- Návrhová sadzba: **1 €/m²/mesiac**
- Ročný prepočet: 12 €/m²/rok
- Výmera: **103,11 m²**
- **Ročný výnos: 1 237,32 €**

2. Kapitalizačná miera

Kapitalizačný úrok bol odvodený na základe:

- základnej úrokovej sadzby ECB platnej odo dňa 17.6.2026: **2,40 %**,
- rizikovej prirážky charakteristickej pre segment skladových a komerčných objektov: **4,5 %**,
- daňového zaťaženia, vypočítaného vzorcom
 $dz = (i + r) \times (100 / (100 - 21)) - (i + r) = 1,83 \%$,
pričom 21 % predstavuje sadzba dane z príjmu právnických osôb.

Celková kapitalizačná miera tak zohľadňuje:

- alternatívne náklady kapitálu,
- trhové riziko nenaplnenia nájomnej kapacity,
- zdanenie dosiahnutého výnosu.

3. Prevádzkové náklady

Prevádzkové náklady zahŕňajú položky nevyhnutné na dlhodobé udržanie prevádzkyschopnosti objektu a sú stanovené ako kombinácia normovaných veličín, odhadovaných sadzieb a položiek vyplývajúcich z právnych dokumentov.

3.1 Daň z nehnuteľností

V zmysle VZN mesta Trenčín č. 14/2013 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov:

- sadzba: **6,61 €/m²** zastavanej plochy,
- výmera: **498 m²**,
- **Ročný náklad: 3 291,78 €**.

3.2 Poistenie nehnuteľnosti

- stanovené odborným odhadom bežnej sadzby aplikovanej na východiskovú hodnotu stavby,
- zohľadňuje poistné krytie budovy proti škodám (živelné, technické, havarijné).

3.3 Správne náklady

- uvažované ako **proporcionálne percento z hrubého výnosu**,

- zahŕňajú administratívu, vedenie účtovníctva, komunikáciu s nájomníkmi, revízie a prevádzkové úkony.

3.4 Náklady na bežnú údržbu

- ide o nevyhnutné opravy a pravidelné servisné úkony zabezpečujúce dlhodobú funkčnosť objektu (napr. drobné opravy, technická údržba),
- stanovené percentuálne vzhľadom na charakter objektu.

3.5 Ostatné náklady

- sa **nepredpokladajú**, nakoľko energie, časť údržby a prevádzkové služby sú typicky hradené priamo nájomníkom.

4. Odhad straty

Odhad straty bol stanovený vo výške **10 % z hrubého výnosu**. Táto veličina reflektuje najmä neistotu spojenú s prenajímateľnosťou počas celého 20-ročného obdobia. Predstavuje to konzervatívny parameter využívaný pri výnosovom oceňovaní komerčných nehnuteľností.

5. Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota objektu bola stanovená **metódou polohovej diferenciácie**.

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
prevádzkové priestory	162,66+6,27+8,98+49,70+63,63	291,24	m ²	72,00	20 969,28
administratívne priestory	16,91+10,83+13,04+18,67+16,88	76,33	m ²	96,00	7 327,68
hygienické a komunikačné zázemie	41,11+45,68+12,62+3,70	103,11	m ²	12,00	1 237,32
Hrubý výnos spolu:					29 534,28

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	10% z 29 534,28	2 953,43

Hrubý výnos stavby: 29 534,28 - 2 953,43 = **26 580,85 €/rok**

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	498*6,61	3 291,78
poistné	0,10 % z 844 025,89	844,03
Náklady na údržbu		
údržba objektu	1,00 % z 844 025,89	8 440,26
Správne náklady		
správne náklady súvisiace s prenajímaním	1,00 % z 26 580,85	265,81
Náklady spolu:		12 841,88

Odhad straty

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 26 580,85	2 658,09

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
26 580,85	12 841,88	2 658,09	11 080,88

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,40 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 4,50 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,83 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,40 + 4,50 + 1,83 = 8,73 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 8,73 / 100 = 0,0873$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		156 707,24
Likvidačné náklady:		
náklady na likvidáciu	2,00 % z 156 707,24 €	3 134,14
Likvidačná hodnota:		153 573,10

Výnosová hodnota

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

$$HV = 11\,080,88 \cdot \frac{(1+0,0873)^{20} - 1}{(1+0,0873)^{20} \cdot 0,0873} + \frac{153\,573,10}{(1+0,0873)^{20}}$$

$$HV = 103\,129,01 + 28\,795,68 = 131\,924,69 \text{ €}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV: TH = 5:1. Tento pomer plne rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase.

Technická hodnota stavieb (TH):	263 373,51 €
Výnosová hodnota (HV):	131 924,69 €

Určenie váh podľa W.Naegeliho:

Rozdiel:

$$R = \frac{TH - HV}{HV} \cdot 100 = \frac{263\,373,51 - 131\,924,69}{131\,924,69} \cdot 100 = 99,64\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 5$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

$$VŠH_s = \frac{(5 \cdot 131\,924,69) + (1 \cdot 263\,373,51)}{5 + 1} = 153\,832,83 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	156 707,24
Kombinovaná metóda	153 832,83

Všeobecná hodnota administratívno-prevádzkového objektu vrátane príslušenstva bola stanovená metódou polohovej diferenciácie v kombinácii s kombinovanou metódou podľa príslušných ustanovení vyhlášky. Pri určení výslednej všeobecnej hodnoty bola rozhodujúca váha prisúdená metóde polohovej diferenciácie, ktorá je vzhľadom na charakter oceňovanej nehnuteľnosti, jej stavebnotechnický stav, lokalitu a rozsah dostupných podkladov považovaná za objektívnejší a presnejší spôsob stanovenia všeobecnej hodnoty. Metóda polohovej diferenciácie umožňuje komplexne zohľadniť rozhodujúce hodnototvorné faktory ovplyvňujúce všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti, predovšetkým stavebnotechnický stav objektu, jeho vek a opotrebenie, konštrukčné a materiálové vyhotovenie, funkčné a dispozičné riešenie, technickú vybavenosť, napojenie na inžinierske siete, dopravnú dostupnosť, polohu v rámci sídelného útvaru, možnosti využitia, ako aj vzájomný vzťah medzi hodnotou stavebnej časti a jej technickou vybavenosťou. Súčasne umožňuje primerane zohľadniť aj lokálne trhové podmienky a ďalšie faktory, ktoré majú významný vplyv na dosiahnuteľnú všeobecnú hodnotu oceňovanej nehnuteľnosti.

VŠH stavieb = 156 707,24 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky parc. č. 217/15 a parc. č. 228 sa nachádzajú v zastavanom území krajského mesta Trenčín, v mestskej časti Zlatovce, v rámci priemyselného areálu bývalého závodu OZETA Trenčín. Lokalita je dlhodobo využívaná na účely ľahkého priemyslu, výroby, skladového hospodárstva, administratívy a služieb, pričom z hľadiska územného rozvoja predstavuje stabilizované územie s prevahou komerčného využitia. Pozemok parc. č. 228 je v celom rozsahu zastavaný prevádzkovou budovou súp. č. 2860. Pozemok parc. č. 217/15 tvorí funkčný celok so zastavanou plochou a je využívaný ako dvor, vnútro areálová prístupová komunikácia, manipulačná plocha a odstavná plocha pre motorové vozidlá. Spevnené plochy sú zhotovené z asfaltových a betónových konštrukcií, pričom zvyšná časť pozemku je využívaná ako prevádzkové zázemie objektu. Celý areál je ohraničený pevným opločením a slúži výlučne potrebám prevádzky predmetnej nehnuteľnosti. Územie je vybavené základnou technickou infraštruktúrou. V bezprostrednom okolí je možnosť napojenia na verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, rozvod elektrickej energie a distribučnú sieť zemného plynu. Dopravná dostupnosť lokality je z hľadiska napojenia na mestský komunikačný systém priaznivá, avšak prístup k predmetným pozemkom nie je právne zabezpečený priamo z verejnej pozemnej komunikácie. Prístup je realizovaný cez pozemky vo vlastníctve tretích osôb, pričom uvedená skutočnosť je zohľadnená v časti **3.1 Riziká**, odsek c). Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov bola zohľadnená ich poloha v etablovanej priemyselnej zóne krajského mesta, existujúca technická infraštruktúra, funkčné využitie územia, ako aj pretrvávajúci zvýšený dopyt po pozemkoch určených na priemyselné, skladové a podnikateľské využitie v danej lokalite. Súčasne bol zohľadnený negatívny vplyv spočívajúci v právne nezabezpečenom prístupe z verejnej komunikácie.

Parcela	Druh pozemku	Výmera [m ²]
217/15	zastavaná plocha a nádvorie	2061,00
228	zastavaná plocha a nádvorie	498,00
Spolu výmera		2 559,00

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	priemyslové oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30

k_V koeficient intenzity využitia	nebytové stavby pre priemysel so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha)	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	iné faktory (nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 0,90$	5,7915
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 5,7915$	153,82 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 217/15	$2\,061,00 \text{ m}^2 * 153,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	317 023,02
parcela č. 228	$498,00 \text{ m}^2 * 153,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$	76 602,36
Spolu		393 625,38

III. ZÁVER

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty budovy - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228 s príslušenstvom a pozemkami parc.č. 217/15, 228 k.ú. Zlatovce, obec Trenčín, okres Trenčín pre účel dobrovoľnej dražby.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 31.07.2026, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova - RENOZETA č.s. 2860 na parc.č. 228	147 310,78
Ploty	
Oplozenie objektu z pletiva na parc.č. 217/15	763,00
Oplozenie objektu z plechu na parc.č. 217/15	1 446,50
Vonkajšie úpravy	
Areálová dažďová kanalizácia na parc.č. 217/15	637,29
Prípojka plynu na parc.č. 217/15	1 000,12
Káblková NN prípojka na parc.č. 217/15	1 351,74
Spevnené plochy z betónu na parc.č. 217/15	4 197,80
Spolu stavby	156 707,24
Pozemky	
pozemok - parc. č. 217/15 (2 061 m ²)	317 023,02
pozemok - parc. č. 228 (498 m ²)	76 602,36
Spolu pozemky (2 559,00 m²)	393 625,38
Všeobecná hodnota celkom	550 332,62
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	550 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstopäťdesiatšesť Eur	

V Podhorí, dňa 31.07.2026




Ing. Katarína Brezániová

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku vystavená dňa 20.5.2026
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2897 k.ú. Zlatovce zo dňa 14.7.2026, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, mapový list na parc.č. 217/15, 228 k.ú. Zlatovce zo dňa 14.7.2026, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR
- Inventárna a technická karta budovy "Objekt sociálneho zariadenia OZ n.p. Trenčín" (pre určenie veku stavby)
- Situácia, pôdorys 1. a 2. nadzemného podlažia, priečny rez a pohľady budovy
- Fotodokumentácia

Ing. Katarína Brezániová
Podhorie 86
013 18 Podhorie

Žilina, dňa 20.5.2026

Vec : **Objednávka znaleckého posudku**

Na základe návrhu záložného veriteľa **SEVIS, a.s.**, so sídlom Kuzmányho 8, 010 01 Žilina, IČO: 31 587 526, zapísaného v Obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, odd.: Sa, vl.č. 164/L a Zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby uzavretej so záložným veriteľom realizuje naša spoločnosť dražbu nehnuteľností.

Na základe telefonického dohovoru si týmto u Vás spoločnosť Aukcionár, s.r.o., so sídlom Veľká Okružná 17, Žilina, IČO: 51 580 268, objednáva vypracovanie znaleckého posudku pre potreby dobrovoľnej dražby (stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti podľa §12 Zák.č. 527/2002 Z.z.), ktorej predmetom je dražba nehnuteľností a to :

Kataster nehnuteľností:	Okresný úrad Trenčín, katastrálny odbor
Okres:	Trenčín
Obec:	Trenčín
Katastrálne územie:	Zlatovce
Líst vlastníctva číslo:	2897
Stavba:	stavba – BUDOVA-RENOZETA postavenej na pozemku parc.č. 228 KN C so súp. Č. 2860
Pozemok parcela registra „C“ číslo:	pozemku parcela KN C parc.č. 217/15 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2061 m ² , pozemku parcela KN C parc.č. 228 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 498 m ²
Spoluvlastnícky podiel Záložcu, ku ktorému je zriadené záložné právo:	1/1

Výlučným vlastníkom Predmetov dražby je:

EUROON, s.r.o.

So sídlom: Vajanského 148, 911 01 Trenčín

IČO: 43 970 583

Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, odd: Sro, vl.č. 19759/R

Znalecký posudok žiadame predložiť v 4 vyhotoveniach a v elektronickej podobe (mail alebo CD).

Odmena za vypracovanie znaleckého posudku bude uhradená na základe vystavenej faktúry, ktorú žiadame doručiť spolu s písomnými vyhotoveniami ZP na adresu našej spoločnosti.

Aukcionár, s.r.o.

Veľká Okružná 17

010 01 Žilina

IČO: 51 580 268, DIČ: 2120727642

Aukcionár, s.r.o.

OP 20/5/26

EUROON, s.r.o.
Vajanského 148
911 01 Trenčín

Žilina, dňa 20.5.2026

Vec : **Oznámenie o termíne a mieste konania obhliadky nehnuteľnosti**

Spoločnosť Aukcionár, s.r.o., so sídlom Veľká Okružná 17, IČO: 51 580 268 vykonávajúca dobrovoľnú dražbu na základe návrhu navrhovateľa dobrovoľnej dražby, ktorou je spoločnosť **SEVIS, a.s.**, so sídlom Kuzmányho 8, 010 01 Žilina, IČO: 31 587 526 vám ako výlučnému vlastníkovi a záložcovi nehnuteľností nachádzajúcich sa v **kat.úz. Zlatovce**, okres Trenčín, zapísaných u Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor

na LV č. 2897 ako:

- **stavba – BUDOVA-RENOZETA** postavenej na pozemku parc.č. 228 KN C so súp. Č. 2860
- **pozemku parcela KN C parc.č. 217/15** – zastavaná plocha a nádvoria o výmere 2061 m²,
- **pozemku parcela KN C parc.č. 228** – zastavaná plocha a nádvoria o výmere 498 m²

oznamuje, že dňa **23.júna 2026 o 10:00 hod.** sa bude konať **obhliadka predmetu dražby,**

ktorým sú vyššie špecifikované nehnuteľnosti vo vašom vlastníctve, a to za účelom vypracovania znaleckého posudku znalcom Ing. Katarínou Brezániovou, ktorej úlohou bude stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti v zmysle ust. §-u 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.

V zmysle cit. právneho predpisu ste povinní znalcovi poskytnúť súčinnosť, a to tak že vyššie špecifikovaný predmet dražby sprístupníte a prípadne poskytnete označenému znalcovi informácie o predmete dražby a jeho súčastiach a príslušenstve, ktoré sú potrebné k vypracovaniu znaleckého posudku. Vyzývame vás, aby ste sa v určenom termíne dostavili na miesto vstupu do oploteného areálu v ktorom sa nachádza predmet dražby, kde sa dostaví aj poverená znalkyňa, ktorá následne určí spôsob obhliadky predmetu dražby.

Aukcionár, s.r.o.
Veľká Okružná 17
010 01 Žilina
IČO: 51 580 268, DIČ: 2120727642
Aukcionár, s.r.o.

Na vedomie: Ing. Katarína Brezániová, katka.breza@gmail.com

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín
Obec : 505820 Trenčín
Katastrálne územie : 873551 Zlatovce

Dátum vyhotovenia : 14.7.2026
Čas vyhotovenia : 10:59:47
Údaje platné k : 13.7.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2897

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
217/15	2061	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
228	498	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová 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
2860	228	1	BUDOVA-RENOZETA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	EUROON, s.r.o., 1. mája 173/11, Trenčín, PSČ 911 01, SR, IČO: 43970583	1/1

Titul nadobudnutia: V-264/2016 - zmluva o kúpe nehnuteľností, zm. č. 59/16, 719/21 V-5893/2024 Zmluva o prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnosti zo dňa 13.11.2024 v znení dodatku č. 1 zo dňa 19.11.2024, zm. č. 1237/24	
Iné údaje: Z-4086/2020 - Rozhodnutie Okresného súdu Trenčín spis. zn.: 17C/28/2018 v spojení s Rozsudkom Krajského súdu v Trenčíne č. 8Co/38/2019-135; zm.č.1259/20, 719/21 Xo 4/2021, X 135/2020 - Rozhodnutie Okresného úradu Trenčín, odbor opravných prostriedkov, zm. č. 719/21	
Poznámky	K nehnuteľnosti
P-391/2020 - Oznámenie záložného veriteľa: SEVIS, a.s., IČO: 31 587 526, Kuzmányho 8, 010 01 Žilina, o začatí výkonu záložného práva V-3471/2013 k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parc.č. 217/15, 228 a stavbu so súp. číslom 2860 na parc.č. 228, formou priameho predaja v súlade so Zmluvou o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 26.07.2013, zm.č.738/21	-
P 663/2021 - Poznamenáva sa začatie súdneho konania sp.zn 22Cb/110/2021 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie premlčania záložného práva k nehnuteľnostiam: pozemky registra C KN parc.č. 217/15, 228 a stavba so súp. číslom 2860 na pozemku registra CKN parc.č. 228, zm.č. 1124/21	-
P-168/2025 Okresný súd Žilina, sp. Zn. 10Cb/45/2025 , podanie Žaloby o určenie neexistencie záväzku (V 3471/2013 v spojení s P -391/2020) , na pozemky registra C KN s p. č. 217/15, 228 a na stavbu so s. č. 2860 na pozemku registra CKN s p. č. 228, zm. č. 472/25	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

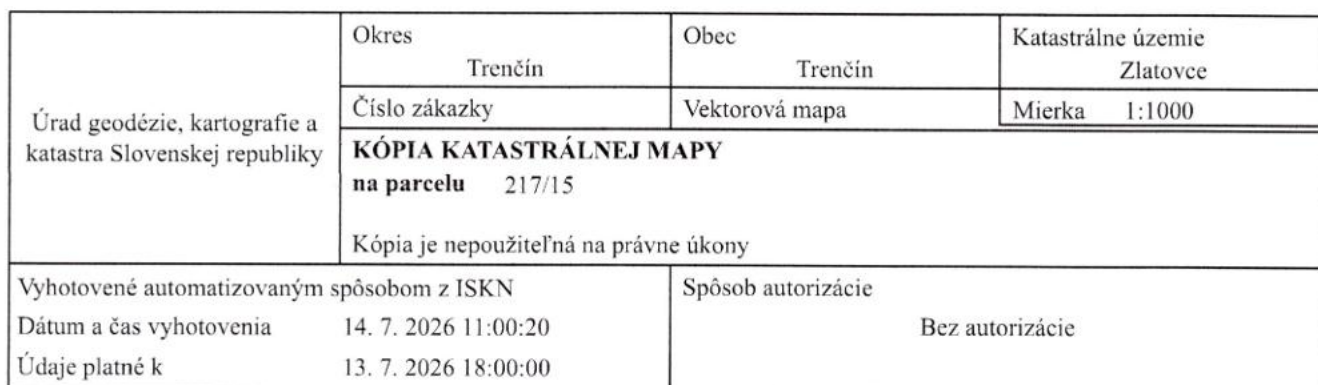
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
Vlastník poradové číslo 4	V-3471/2013 - Záložné právo na pozemky registra C KN parc.č. 217/15, 228 a stavbu so súp. číslom 2860 na parc.č. 228 v prospech SEVIS, a.s., IČO: 31 587 526, Kuzmányho 8, 010 01 Žilina, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam zo dňa 26.07.2013, zm.č.419/13,1259/20, 719/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



VNE ZAVOD

stítné oddelenie

TRENČÍN

[periódika]

INVENTÁRNA A TECHNICKÁ KARTA BUDOVY

LEBA III

002/XII

Číslo dokladu

464/XII

Pridelené útvaru

v %

1,3 %

pásového nadobudnutia

zaradenia do základných prostriedkov 1982/XII

doplňujúce odpísania

priebežné oslobodenie od odvodu z majetku

doplňujúce

inv.

výstavby

národného hospodárstva

sazujúci odbor výroby

staviteľ

OZ Trenčín

projektant

PIO TEXING Trenčín

v evidencii u investora

Očet

010/1

Inventárne číslo

11264

Znak jednotného triedenia ZP

1-801217

Názov budovy

Objekt sociálneho zariadenia OZ n.p.
Trenčín (SOCIÁLNY OBJEKT REMOXY)

Obec, prípadne miesto

Trenčín

Popisné číslo

Ulica

9. mája č. 9

Orientačné číslo

2150

Okres

Trenčín

Kraj

Západoslovenský

Technologický znak

obstavaný priestor v m³zastavaná plocha v m²

počet podlaží alebo počet lodí

skladobné parametre — dĺžka v cm

— šírka v cm

— výška v cm

vybavenie trieda 1 a vybavenie trieda 2

menovité zaťaženie stropu kg/m²

systém zvislých nosných konštrukcií

materiálno-technologická charakteristika

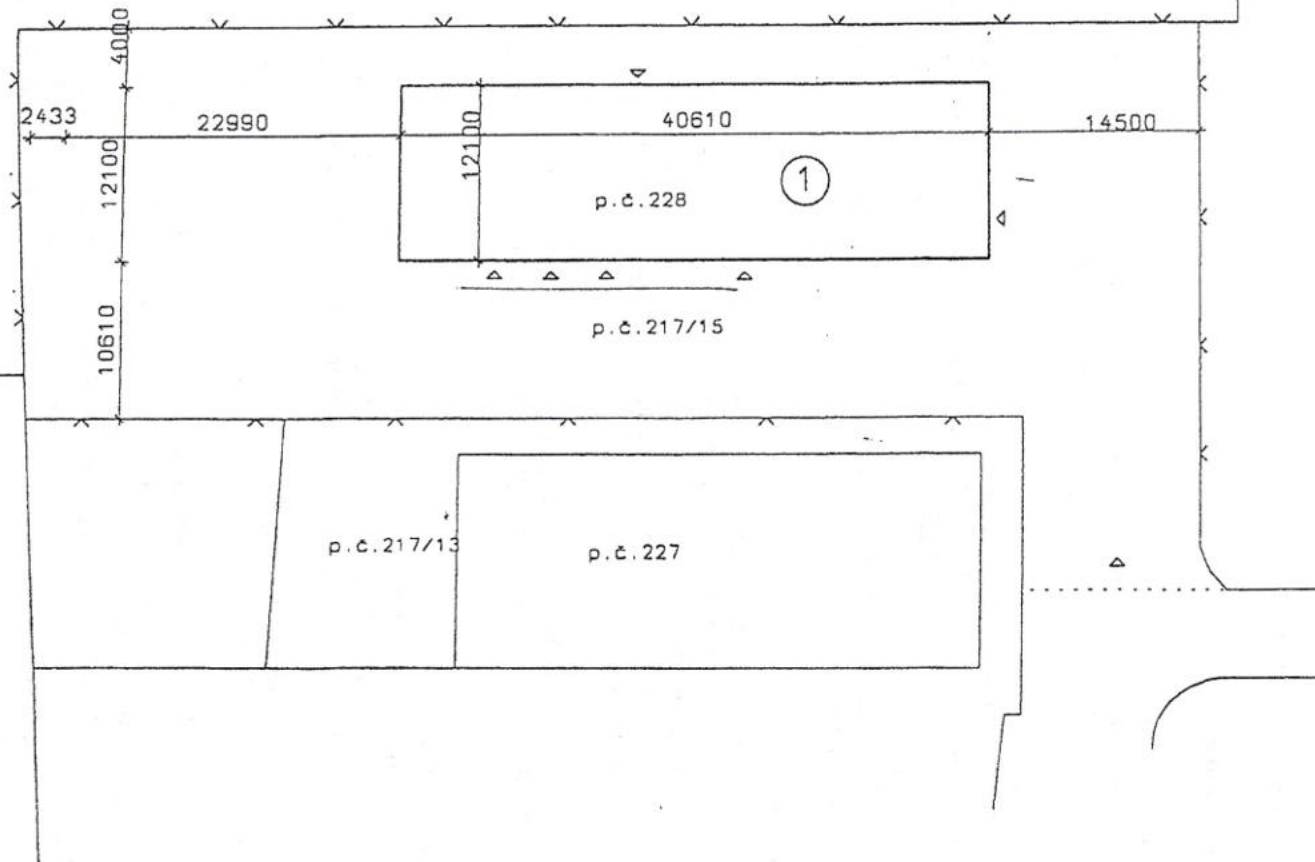
Technické parametre

Podlažie
(názov)Podlahová
plocha
v m²Obstavaný
priestor
v m³Svetlá výška
podlažia
v cmMenovité
zaťaženie
stropu
v kg/m²

Poznámka

Objekt je montovaný z ocelovej konštrukcie typu A 12 RD Jesenník
rozmery 12x40,5x4,5 m s modulom 4,5 m.

SITUÁCIA M1:500



LEGENDA:

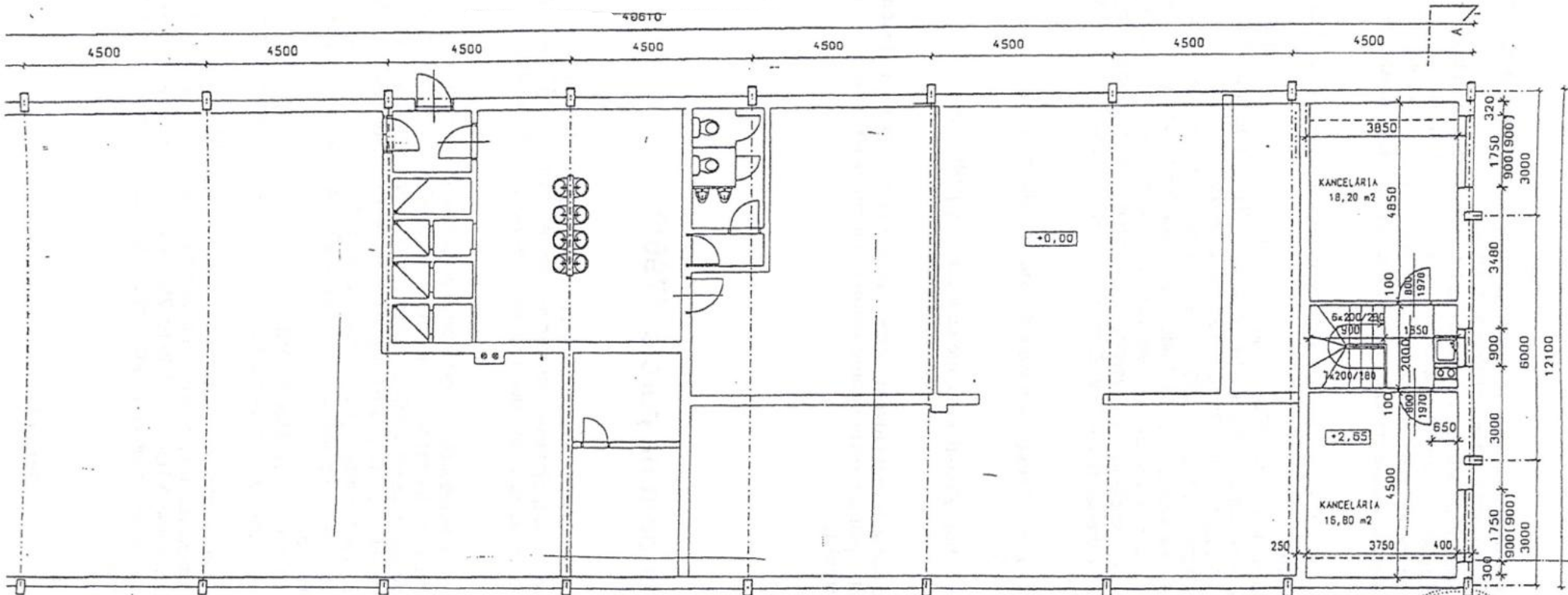
① RENOVETA 491 m²

4



PROJEKTANT STAVBY	ING. KROUPOVÁ	ZODPOVEĎNÝ PROJ.	SRÁHKOVÁ	Ing. KROUPOVÁ a spol.
VYPRACOVAL	SRÁHKOVÁ			projektové a inžinierske činnosti
INVESTOR	RENOVETA s.r.o., Veľkomoravská 9 TRENCÍN			TRENCÍN
Miesto stavby	TRENCÍN			Číslo zak.
NÁZOV STAVBY	ZAMERANIE SKUTOČNÉHO STAVU OBJEKTU - RENOVETA TRENCÍN			02/2011
				FORHÁT
				2A4
				DATUM
				04/2011
				ARCH. ČÍSLO
				02/2011
				STUPEŇ PD
				ZAMERANIE
OBSAH	SITUÁCIA			MIERKA
				1:250
				ČÍSLO VÝKRESU
				1

4

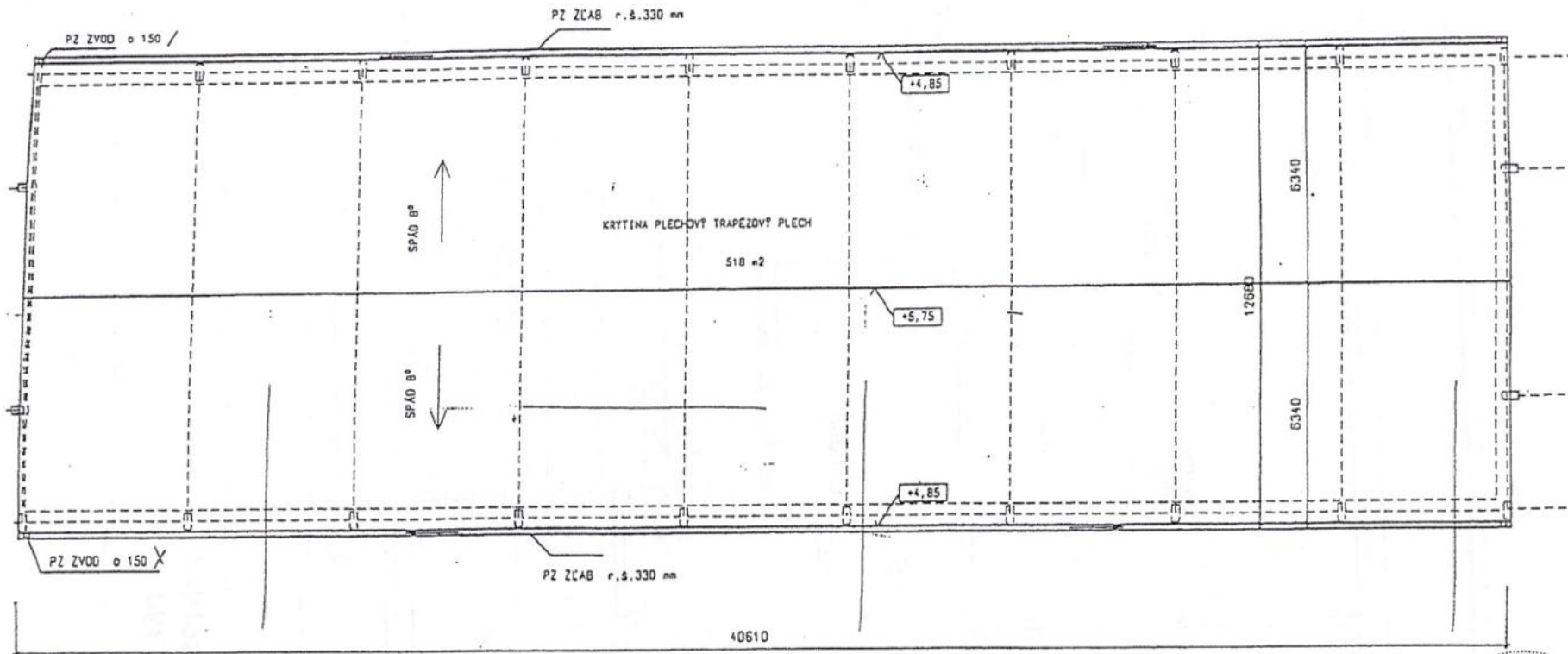


ADMINISTRATÍVA



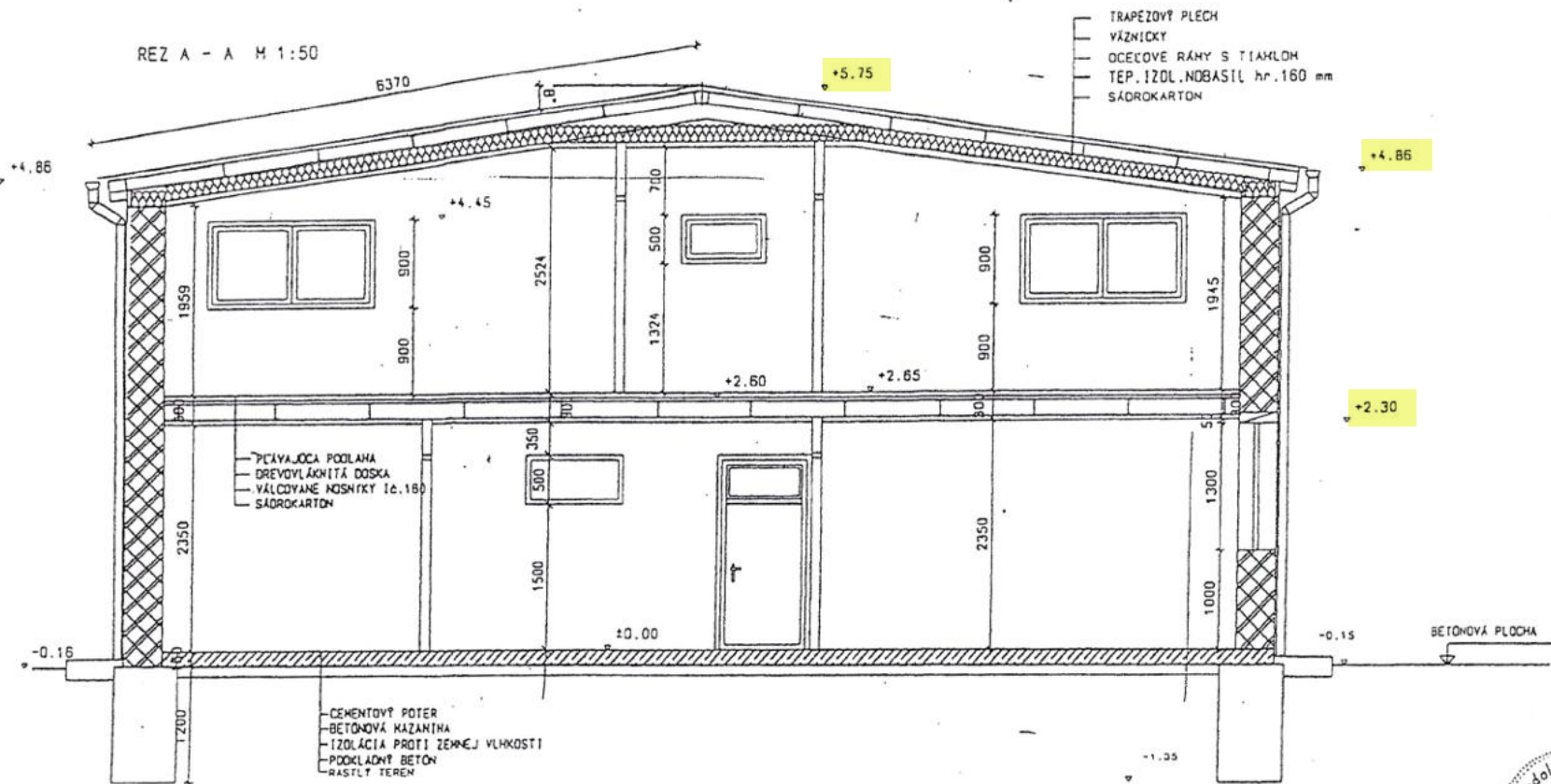
PÔDORYS 2. NADZ. PODLAŽIA

PROJEKTANT STAVBY	ING. KROUPA	ZADPOVEDNÝ PROJ.	SRÁHKOVA	ING. KROUPA a spol.
VYPRACOVAN	SRÁHKOVA			projektová a inžinierska činnosť
INVESTOR	RENOZETA s.r.o. Veľkokaravská 9 TRENCÍN			TRENCÍN
MIESTO STAVBY	TRENCÍN			ČÍSLO ZÁK.
NÁZOV STAVBY	ZAHERANIE SKUTOČNEHO STAVU OBJEKTU - RENOVETA TRENCÍN			02/2011
				FORMÁT
				2A4
				DATUM
				04/2011
				ARCH. ČÍSLO
				02/2011
				STUPEN PD
				ZAHERANIE
OSAH	PÔDORYS 2. N. P.		KIERKA	ČÍSLO VÝKRESU
			1:250	3



PÔDORYS STRECHY

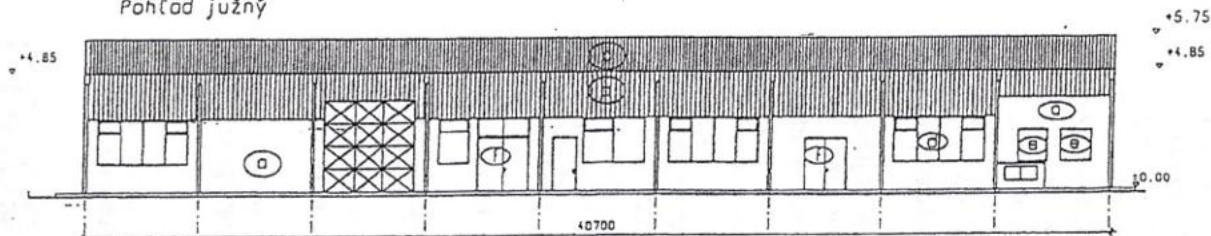
PROJEKTANT STAVBY	ING. KROUPOVÁ	ZODPOVEDNÝ PROJ.	SRÁNKOVÁ	ing. KROUPOVÁ s n.o.l.
VÝPRACOVÁ	SRÁNKOVÁ	projektová a inžinierska spoločnosť		
INVESTOR	RENOZETA	TRENČÍN		
MIESTO STAVBY	TRENČÍN	r. s. o. Veľkomošanské 9 TRENČÍN		
NÁZOV STAVBY	ZAHŔANIE SKUTOČNEHO STAVU OBJEKTU - RENOVÁCIA TRENČÍN			ČÍSLO ŽAK. 02/2011 FORMÁT A4 DÁTUM 04/2011 ARCH. ČÍSLO 02/2011 STUPEŇ PO ZAHŔANIE
OBŠAH	PODORYS STRECHY			MIERKA 1:120 ČÍSLO VÝKRESU 4



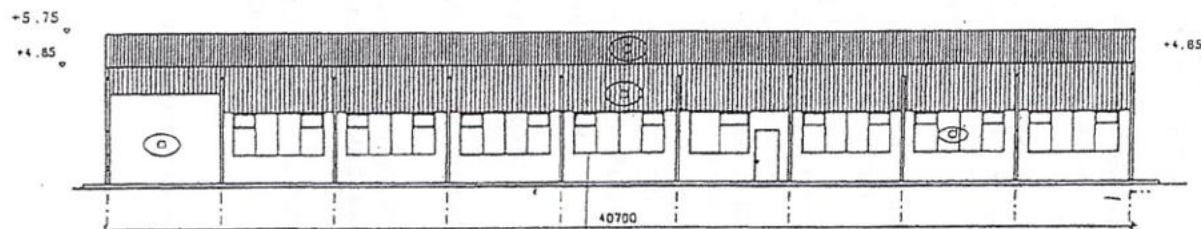
PRIEČNY REZ

PROJEKTANT STAVBY	ING. KROUPOVÁ	LODOPRÝCHT PROJ.	SRÁMKOVÁ	ING. KROUPOVÁ a spol.
VYPRACOVANÉ	SRÁMKOVÁ			projektová a inžinierska spoločnosť
INVESTOR	RENOZETA s.r.o. Valcovarská 9 TRENCÍN			TRENCÍN
MIESTO STAVBY	TRENCÍN			ČÍSLO ZÁK. 02/2011
NÁZOV STAVBY	ZAHERANIE SKUTOČNEHO STAVU OBJEKTU - RENOVATA TRENCÍN			FORMÁT 24x
				DATEM 04/2011
				ARCH. ČÍSLO 07/2011
				STUPEN PO ZAHERANIE
OBŠAH	REZ A - A		MIERKA 1:50	ČÍSLO VÝKRESU 5

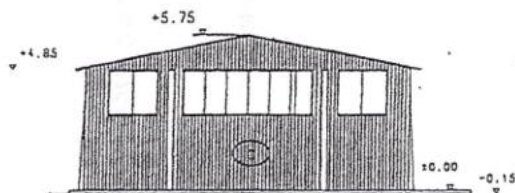
Pohľad južný



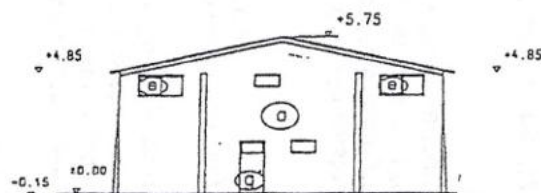
Pohľad severný



Pohľad západný



Pohľad východný



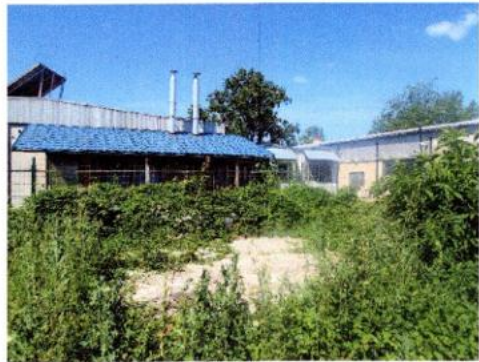
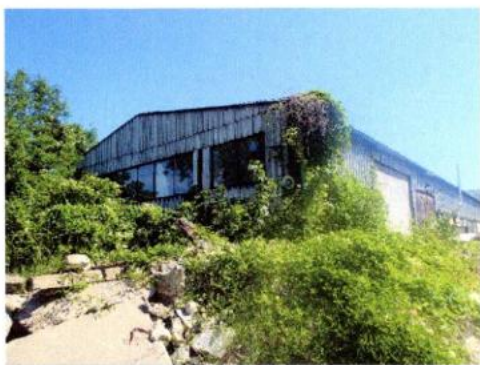
LEGENDA:

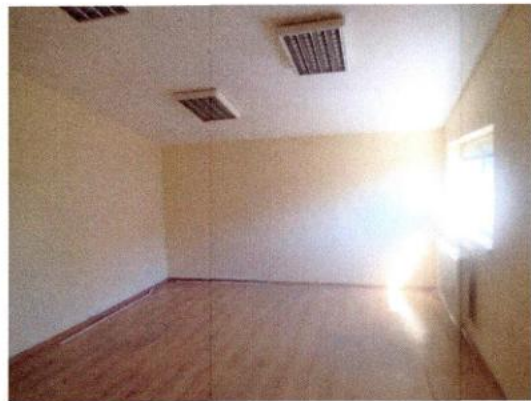
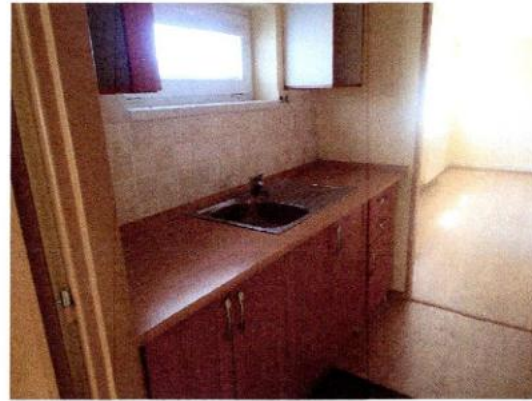
- (a) OMÍTKA HLADKÁ MVC - FARBA BIELA
- (b) OPLÁSTENIE TRAPEZOVÝ PLECH
- (c) STRESNÝ PLÁST TRAPEZOVÝ PLECH
- (d) OKNÁ OCEĽOVÉ
- (e) OKNÁ PLASTOVÉ
- (f) DVERE A VRÁTA OCEĽOVÉ
- (g) VCHODOVÉ DVERE PLASTOVÉ

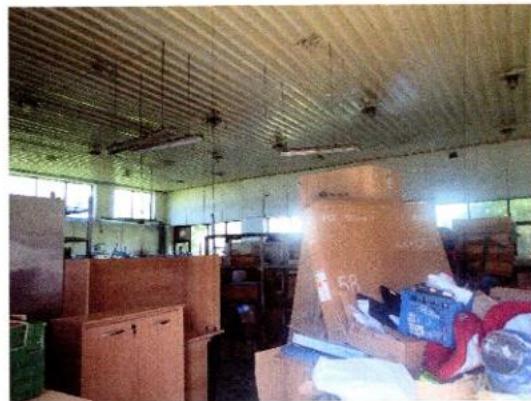
POHLADY



PROJEKTANT STAVBY	ING. KROUPOVÁ	ZODPOVEDNÝ PROJ.	SRÁMKOVÁ	Ing. KROUPOVÁ a spol.
VYPRACOVAL	SRÁMKOVÁ			projektová a inžinierska činnosť
INVESTOR	RENKETA s.r.o. Veľkomoravské B	TRENCÍN		TRENCÍN
MIESTO STAVBY	TRENCÍN			ČÍSLO ZÁK. 02/2011
NÁZOV STAVBY	ZAMERANIE SKUTOČNÉHO STAVU OBJEKTU - RENKETA TRENCÍN			FORMÁT A4
				DATEM 04/2011
				ARCH. ČÍSLO 02/2011
				STUPEN PO ZAMERANIE
OBSAH	POHLADY	MÍSKA 1:200		ČÍSLO VÝKRESU 6







V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre **odbor** : 37 00 00 Stavebníctvo, **odvetvie** : 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 910326.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 168/2026.

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

