

**Znalec:** **Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.**  
Miletičova 21  
821 09 Bratislava

**Riešiteľ:** Ing. Juraj Nagy, PhD.  
**Konzultanti:** Ing. Stanislav Kalafut  
Ing. Marek Ďubek, PhD.

**Zadávatel':** **Mesto Trenčín**  
Mierové námestie 1/2  
911 64 Trenčín

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka č. 2018000742/2018 znaleckého posudku zo dňa 9.8.2018

## ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 90 / 2018

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: budova SGF Kožušnícka 71/2 Trenčín, súp. č. 71 na pozemku parc. č. 986, evidované na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Trenčín, pre účel prevodu vlastníckeho práva a vysporiadania vzťahov.

**Počet strán:** 50 **z toho príloh:** 25

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1.1 Úloha znalca:

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: budova SGF Kožušnícka 71/2 Trenčín, súp. č. 71 na pozemku parc. č. 986, evidované na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Trenčín, pre účel prevodu vlastníckeho práva a vysporiadania vzťahov.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty neprihliadať pri stanovení VŠH nehnuteľností na jestvujúcu Zmluvu o výpožičke uzatvorenú so Súkromným gymnáziom FUTURUM, ale vychádzať z primeranej výšky nájomného, ktoré by bolo možné dosiahnuť pri prenájme nehnuteľností za trhových podmienok v danom mieste a čase ohodnotenia.

**1.2 Účel znaleckého posudku:** prevod vlastníckeho práva a vysporiadanie vzťahov

**1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** ku dňu obhliadky 18.7.2017

**1.4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** ku dňu spracovania posudku

**1.5 Podklady na vypracovanie posudku:**

### 1.5.1 Dodané zadávateľom a pôvodným vlastníkom:

| P.č. | Doklad  | formát   |
|------|---|----------|
| 1    | Objednávka znaleckého posudku zo dňa 7.8.2018   | originál |
| 2    | Stanovisko Mesta Trenčín č. UHA/2017/2494/83067/mly zo dňa 29.6.2017 k veke stavby: Budova na p.č. 986, 983/1, k.ú. Zlatovce  | scan     |
| 3    | Stavebné povolenie OÚPA 4233/2207/1985-VK z 13.12.1985 na stavbu "Dostavba priestorov Texing a Teutop TN"   | originál |
| 4    | Projektová dokumentácia v rozsahu:<br>Dobudovanie inž. sietí PIO Texing z 10/1984 v rozsahu: situácia<br>Dobudovanie inž. sietí PIO Texing - Vonkajšie silnoprúdové rozvody z 10/1984 v rozsahu: Situácia | originál |
| 5    | Zriaďovacia listina - rozhodnutie TSK č. 6/2002/Škol. Z 1.7.2002  | kópia    |
| 6    | Zmluva o výpožičke nebytových priestorov a pozemkov č. V-19/01/05 z 7.11.2005, vrátane dodatkov č. 1, 2 a 3 a Dohody o ukončení časti Zmluvy o výpožičke  | kópia    |
| 7    | Zmluva o nájme nebytových priestorov č. N-19/09/04 z 1.12.2004 (Eurotel) vrátane dodatku č. 1 a 2 (T-mobile) zo dňa 30.6.2010 a 26.2.2014   | kópia    |
| 8    | Zmluva o nájme časti nebytového priestoru č. N-4/2015 z 30.3.2015 (LuSi)  | kópia    |

### 1.5.2 Získané znalcom:

- Výpis z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Trenčín, vytvorený cez kataster portál dňa 22.8.2018
- Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 986, k.ú. Trenčín, vytvorená cez kataster portál dňa 22.8.2018
- Fotodokumentácia zhotovená počas miestnej obhliadky dňa 18.7.2017 – fotodokumentácia zhotovená k pôvodnému znaleckému posudku 29/2018
- Zameranie vonkajších rozmerov nehnuteľností digitálnym diaľkometerom a zhotovenie náčrtov – zhotovené k pôvodnému znaleckému posudku 29/2018

- Prehľad ponúk realitných kancelárií

### 1.6 Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

1. Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
2. Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
3. Vyhláška MS SR 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.
4. Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
5. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Marián Vyparina a kol., vydala Žilinská univerzita v roku 2001.
6. Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
7. Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
8. Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zák. č. 151/95 a neskorších zmien a doplnení.
9. Vyhláška štatistického úradu SR č. 323/2010 Zb. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
10. Ďungel K.: Kataster nehnuteľností, vydala STU v Bratislave, Stavebná Fakulta, ÚSZ v roku 2003.
11. Majdúch, D.: Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, STU v Bratislave, Stavebná fakulta, ISBN 80-227-2433-5, v roku 2006
12. Obnova bytových domov, Z. Sternová a kol., Jaga group, v.o.s. Bratislava 2001.
13. STN 73 4301 Budovy na bývanie.
14. Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mipress – Miloslav Ilavský, ISBN:978-80-971021-0-4, v roku 2012

### 1.7 Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

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

#### Technická hodnota (TH)

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

#### Všeobecná hodnota stavieb

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

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

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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:

$$V\dot{S}H_S = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

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

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

#### Všeobecná hodnota pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

kde M – počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ – východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciacie

#### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 ŠÚ SR platných pre 2. štvrtrok 2017.

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<sub>CU</sub> - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov medzi obdobím 4. štvrťroka 1996 a 2. štvrťroka 2017,
  - k<sub>V</sub> - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
  - k<sub>ZP</sub> - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby,
  - k<sub>VP</sub> - koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby,
  - k<sub>K</sub> - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
  - k<sub>M</sub> - 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 [%]

### 1.8 Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neprihliadať pri stanovení VŠH nehnuteľností na jestvujúcu Zmluvu 0 výpožičke uzatvorenú so Súkromným gymnáziom FUTURUM, ale vychádzať z primeranej výšky nájomného, ktoré by bolo možné dosiahnuť pri prenájme nehnuteľností za trhových podmienok v danom mieste a čase ohodnotenia.

## II. POSUDOK

### 1. Všeobecné údaje:

#### a) Výber použitej metodiky:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonávať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii dostatok hodnoverných podkladov pre porovnávanie. Počítaná je aj výnosová hodnota, pretože predmetom ohodnotenia je nehnuteľnosť, ktorá je prenajímaná.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001. ISBN 80–7100–827-3 Tieto ukazovatele sa považujú za katalógy určené ministerstvom.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

##### List vlastníctva č. 1:

V zmysle LV č. 1 zo dňa 22.8.2018, vytvorený cez kataster portál sa jedná o nehnuteľnosti zapísané v Správe katastra pre okres Trenčín, obec Trenčín, v katastrálnom území Zlatovce nasledovne:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

##### Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

| Parcelné číslo | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využitia pozemku | Umiest. pozemku | Právny vzťah | Druh chr.n. |
|----------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|-----------------|--------------|-------------|
| 983/1          | 2593                    | Zastavané plochy a nádvoria | 18                      | 1               |              |             |
| 986            | 858                     | Zastavané plochy a nádvoria | 16                      | 1               |              |             |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenia pozemku: 1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

##### Stavby

| Súpisné číslo | Na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chr. nehn. | Umiestnenie stavby |
|---------------|------------------|-------------|--------------|-----------------|--------------------|
| 71            | 986              | 20          | Budova       |                 | 1                  |

Legenda:

Kód druhu stavby: 20 – Iná Budova

Kód umiestnenia stavby: 1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

---

Por. Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO)  
číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

---

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

**1 Mesto Trenčín, Mierové námestie 2, Trenčín, PSČ 911 64, SR**

IČO:

Spoluvlastnícky podiel: 1 / 1

Titul nadobudnutia: pozri LV v prílohe

Tituly nadobudnutia LV: pozri LV v prílohe

**ČASŤ C: ŤARCHY**

1 Z 5011/05- Vecné bremeno podľa ustanovenia § 69 zák.č.610/2003 Z.z.: Povinnosť vlastníka pozemku parc.č.503/1, 749, 465, 683, 725, 979/1, 1117, 748, 840, 905, 750, 754, 413, 407/1, 981, 412/1, 412/3, 430, 431, 414, 134/1, 983/1, 981, 980/1 strieť a právo spoločnosti Slovak Telecom, a.s., Námestie slobody 6, Bratislava, IČO: 35 763 469 ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutých nehnuteľnostiach, vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na nehnuteľnosti a vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu- v.z.51/06, v.z. 223/14, v.z. 4083/16,339/17, 443/17

Pre ďalšie ťarchy pozri LV v prílohe.

**Iné údaje:** Pozri LV v prílohe.

**Poznámka:** Bez zápisu.

**c) Údaje o obhliadke, zameraní a fotodokumentácii predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním za účasti zástupcov objednávateľa a zástupcov mesta Trenčín bola vykonaná dňa 18.7.2017 (pre účely pôvodného znaleckého posudku). V rámci miestnej obhliadky bola vyhotovená fotodokumentácia technického stavu a vybavenia nehnuteľností a porovnanie technickej dokumentácie so skutočnosťou. Zhotovené bolo zameranie vonkajších rozmerov objektu digitálnym diaľkometerom, následne bol zhotovený schematický náčrt objektu – pohľad a pôdorysy. Schematický náčrt tvorí prílohu posudku.

Potreba použitia konzultantov vplynula s nedostatočnej projektovej dokumentácie a potreby vykonania podrobného zamerania objektu.

**d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Znalcovi nebola poskytnutá projektová dokumentácia. Znalec vychádzal zo zamerania vykonaného počas obhliadky.

**e) Údaje z katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Právnu dokumentáciu mal znalec k dispozícii v rozsahu uvedenom v časti I. Úvod, najmä: výpisy z listov vlastníctva a kópia z katastrálnej mapy k predmetu ohodnotenia – kópie vytvorené cez katastrálny portál; stanovisko mesta k veku stavby.

**f) Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľností, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

- Budova súp. č. 71 na pozemku parc. č. 986, LV 1, k.ú. Zlatovce



- Pozemok parc. č. 983/1 a 986, LV 1, k.ú. Zlatovce

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

- Nie sú žiadne.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

**a) Stavebno-technický popis:**

**Budova športového gymnázia**

Posudzovaná budova Športového gymnázia a Súkromného gymnázia Futurum (predtým Texing) pozostáva z 8 nadzemných podlaží a polozapusteného suterénu v ktorom je príslušenstvo objektu a garáže. Pôvodná stavba bola určená na kancelárske účely, v súčasnosti slúži pre výučbu.

Postavená je na základoch z betónu. Nosný systém objektu je tvorený železobetónovým montovaným skeletom. Stropné konštrukcie železobetónové. Schodisko dvojramenné železobetónové s povrchovou úpravou z PVC a dlažbových kociek na ustupujúcich podlažiach. Strešná konštrukcia je tvorená plochou strechou s krytinou z asfaltových privarovaných pásov. Vonkajšie povrchové úpravy brizolitom. Vnútorne povrchové úpravy vápenno-cementovými omietkami s nátermi, na chodbách a schodisku do výšky 1,5m olejový náter. V sociálnych zariadeniach a lokálne okolo umývadiel v učebniach keramické obklady. Nášľapné vrstvy podláh z PVC, v sociálnych zariadeniach keramické dlažby. Okenné výplne pôvodné drevené okná výklopné so žalúziami a vnútornými parapetmi na báze dreva. Vonkajšie parapety z pozinkovaného plechu. Vnútorne dvere hladké voštinové s presklením aj bez, do oceľových zárubní. Hlavný vstup tvorí presklený portál s dvojkridlovými dverami z kovových profilov s presklením. Vykurovanie centrálné, rebrové vykurovacie telesá. Budova má bleskozvod, v budove sú 2 výťahy. Objekt je vykurovaný dvomi plynovými kotlami Rendamax R300 umiestnenými v suteréne. Zdrojom teplej vody je zásobníkový ohrievač.

Druhé a tretie nadzemné podlažie je rekonštruované. Na stenách hladké omietky, podlahy kobercové v kombinácii s plávajúcimi laminátovými, podhlady kazetové, dvere hladké na báze dreva, okná plastové so žalúziami, rekonštrukcia sociálnych zariadení.

Ostatné podlažia a ich vybavenie sú v pôvodnom stave z konca 80.tých rokov.

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY

#### 2.1.1 Budova Gymnázia - okrem 2 a 3 NP súp. č. 71, k.ú. Zlatovce

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 34 budovy učební ( tried ) odborných škôl  
**KS:** 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet | Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ] |
|---------|--------------------------------------|
|---------|--------------------------------------|



|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Základy</b>  |                  |
| $(36,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2) \cdot 0,2$  | 164,48           |
| <b>Spodná stavba</b>  |                  |
| $(36,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2) \cdot 3,6$  | 2 960,58         |
| <b>Vrchná stavba</b>  |                  |
| $(30,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2) \cdot 3,3$  | 2 347,56         |
| $(24,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2) \cdot 6,6$  | 3 962,52         |
| $(18,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2) \cdot 9,9$  | 4 844,89         |
| $(6,5 \cdot 24,5 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2) \cdot 3,5$                       | 652,97           |
| <b>Zastrešenie</b>  |                  |
| $(36,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2) \cdot 0,15$ | 123,36           |
| <b>Ostatné</b>  |                  |
| $6,36 \cdot 6,0 \cdot 4,0 + 2,0 \cdot 6,36 \cdot 2,2/2$   | 166,63           |
| <b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>   | <b>15 222,99</b> |

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,993 \text{ (montovaná z dielcov betónových tyčových)}$$

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

| Podlažie | Číslo | Výpočet ZP   | ZP [m <sup>2</sup> ] | Repr.     | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|----------|-------|--|----------------------|-----------|-------------------|-------|
| Podzemné | 1     | $(36,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2)$ | 822,38               | Repr. 3,6 |                   | 3,6   |
| Nadzemné | 1     | $30,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2$   | 711,38               | Repr. 3,3 |                   | 3,3   |
| Nadzemné | 4     | $24,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2$   | 600,38               | Repr. 3,3 |                   | 3,3   |
| Nadzemné | 5     | $24,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2$   | 600,38               | Repr. 3,3 |                   | 3,3   |
| Nadzemné | 6     | $18,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2$   | 489,38               | Repr. 3,3 |                   | 3,3   |
| Nadzemné | 7     | $18,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2$   | 489,38               | Repr. 3,3 |                   | 3,3   |
| Nadzemné | 8     | $18,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5^2 \cdot 2,5/2$   | 489,38               | Repr. 3,3 |                   | 3,3   |

Priemerná zastavaná plocha:  $(822,38 + 711,38 + 600,38 + 600,38 + 489,38 + 489,38 + 489,38) / 7 = 600,38 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží:  $(822,38 \cdot 3,6 + 711,38 \cdot 3,3 + 600,38 \cdot 3,3 + 600,38 \cdot 3,3 + 489,38 \cdot 3,3 + 489,38 \cdot 3,3 + 489,38 \cdot 3,3) / (822,38 + 711,38 + 600,38 + 600,38 + 489,38 + 489,38 + 489,38) = 3,36 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 600,38) = 0,9600$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,36) = 0,9250$$

#### 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 [%] |
|-------|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|--------------------------------|-------------------------------------|
|       | <b>Konštrukcie podľa RU</b> |                             |                     |                                |                                     |
| 1     | Základy vrát. zemných prác  | 7,00                        | 0,80                | 5,60                           | 7,89                                |
| 2     | Zvislé konštrukcie          | 19,00                       | 0,85                | 16,15                          | 22,74                               |

|    |                            |               |      |              |               |
|----|----------------------------|---------------|------|--------------|---------------|
| 3  | Stropy                     | 11,00         | 0,80 | 8,80         | 12,39         |
| 4  | Zastrešenie bez krytiny    | 6,00          | 0,80 | 4,80         | 6,76          |
| 5  | Krytina strechy            | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,82          |
| 6  | Klampiarske konštrukcie    | 1,00          | 0,80 | 0,80         | 1,13          |
| 7  | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00          | 0,60 | 4,20         | 5,92          |
| 8  | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00          | 0,80 | 2,40         | 3,38          |
| 9  | Vnútorné keramické obklady | 2,00          | 0,25 | 0,50         | 0,70          |
| 10 | Schody                     | 3,00          | 0,75 | 2,25         | 3,17          |
| 11 | Dvere                      | 3,00          | 0,50 | 1,50         | 2,11          |
| 12 | Vráta                      | 0,00          | 1,00 | 0,00         | 0,00          |
| 13 | Okná                       | 5,00          | 1,00 | 5,00         | 7,04          |
| 14 | Povrchy podláh             | 2,00          | 1,00 | 2,00         | 2,82          |
| 15 | Vykurovanie                | 4,00          | 0,70 | 2,80         | 3,94          |
| 16 | Elektroinštalácia          | 5,00          | 0,60 | 3,00         | 4,23          |
| 17 | Bleskozvod                 | 1,00          | 0,50 | 0,50         | 0,70          |
| 18 | Vnútorný vodovod           | 2,00          | 0,50 | 1,00         | 1,41          |
| 19 | Vnútorná kanalizácia       | 2,00          | 0,50 | 1,00         | 1,41          |
| 20 | Vnútorný plynovod          | 1,00          | 0,50 | 0,50         | 0,70          |
| 21 | Ohrev teplej vody          | 2,00          | 0,50 | 1,00         | 1,41          |
| 22 | Vybavenie kuchýň           | 2,00          | 0,15 | 0,30         | 0,42          |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 3,00          | 0,60 | 1,80         | 2,54          |
| 24 | Výťahy                     | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,41          |
| 25 | Ostatné                    | 6,00          | 0,35 | 2,10         | 2,96          |
|    | <b>Spolu</b>               | <b>100,00</b> |      | <b>71,00</b> | <b>100,00</b> |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 71,00 / 100 = 0,7100$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,435$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]

$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,7100 * 0,9600 * 0,9250 * 0,993 * 1,05$

$VH = 126,1989 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|----------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Budova Gymnázia - okrem 2 a 3 NP | 1988              | 30      | 50      | 80      | 37,50 | 62,50  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€]  |
|----------------------|---|--------------|
| Východisková hodnota | $126,1989 \text{ €/m}^3 * 15222,99 \text{ m}^3$ | 1 921 124,59 |
| Technická hodnota    | $62,50 \% \text{ z } 1 921 124,59 \text{ €}$    | 1 200 702,87 |

### 2.1.1.2 Budova Gymnázia - 2 a 3 NP

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 34 budovy učební ( tried ) odborných škôl  
**KS:** 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet  | Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ] |
|--|--------------------------------------|
| <b>Vrchná stavba</b>   |                                      |
| $(30,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5 \cdot 2,5/2) \cdot 6,6$ | 4 695,12                             |
| <b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>  | <b>4 695,12</b>                      |

#### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 €/m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

#### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

| Podlažie | Číslo | Výpočet ZP   | ZP [m <sup>2</sup> ] | Repr.     | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|----------|-------|--|----------------------|-----------|-------------------|-------|
| Nadzemné | 2     | $30,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5 \cdot 2,5/2$ | 711,38               | Repr. 3,3 |                   | 3,3   |
| Nadzemné | 3     | $30,86 \cdot 18,50 + 18,86 \cdot 6,0 + 5,0 \cdot 3,5 + 3,14 \cdot 2,5 \cdot 2,5/2$ | 711,38               | Repr. 3,3 |                   | 3,3   |

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(711,38 + 711,38) / 2 = 711,38 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(711,38 \cdot 3,3 + 711,38 \cdot 3,3) / (711,38 + 711,38) = 3,30 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 711,38) = 0,9537$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$

#### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

| Číslo | Názov                       | Cenový podiel RU [%] c <sub>Pi</sub> | Koef. štand. k <sub>Si</sub> | Úprava podielu c <sub>Pi</sub> * k <sub>Si</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|-------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
|       | <b>Konštrukcie podľa RU</b> |                                      |                              |  |                                     |
| 1     | Základy vrát. zemných prác  | 7,00                                 | 0,80                         | 5,60   | 7,68                                |
| 2     | Zvislé konštrukcie          | 19,00                                | 0,85                         | 16,15  | 22,13                               |
| 3     | Stropy                      | 11,00                                | 0,80                         | 8,80   | 12,06                               |
| 4     | Zastrešenie bez krytiny     | 6,00                                 | 0,80                         | 4,80   | 6,58                                |
| 5     | Krytina strechy             | 2,00                                 | 1,00                         | 2,00   | 2,74                                |
| 6     | Klamiarske konštrukcie      | 1,00                                 | 0,80                         | 0,80   | 1,10                                |
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov  | 7,00                                 | 0,70                         | 4,90   | 6,72                                |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov  | 3,00                                 | 0,80                         | 2,40   | 3,29                                |
| 9     | Vnútorné keramické obklady  | 2,00                                 | 0,30                         | 0,60   | 0,82                                |

|    |                            |               |      |              |               |
|----|----------------------------|---------------|------|--------------|---------------|
| 10 | Schody                     | 3,00          | 0,75 | 2,25         | 3,08          |
| 11 | Dvere                      | 3,00          | 0,50 | 1,50         | 2,06          |
| 12 | Vráta                      | 0,00          | 0,00 | 0,00         | 0,00          |
| 13 | Okná                       | 5,00          | 1,15 | 5,75         | 7,88          |
| 14 | Povrchy podláh             | 2,00          | 1,10 | 2,20         | 3,02          |
| 15 | Vykurovanie                | 4,00          | 0,75 | 3,00         | 4,11          |
| 16 | Elektroinštalácia          | 5,00          | 0,60 | 3,00         | 4,11          |
| 17 | Bleskozvod                 | 1,00          | 0,50 | 0,50         | 0,69          |
| 18 | Vnútorný vodovod           | 2,00          | 0,50 | 1,00         | 1,37          |
| 19 | Vnútorná kanalizácia       | 2,00          | 0,50 | 1,00         | 1,37          |
| 20 | Vnútorný plynovod          | 1,00          | 0,50 | 0,50         | 0,69          |
| 21 | Ohrev teplej vody          | 2,00          | 0,50 | 1,00         | 1,37          |
| 22 | Vybavenie kuchýň           | 2,00          | 0,15 | 0,30         | 0,41          |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 3,00          | 0,60 | 1,80         | 2,47          |
| 24 | Výťahy                     | 1,00          | 1,00 | 1,00         | 1,37          |
| 25 | Ostatné                    | 6,00          | 0,35 | 2,10         | 2,88          |
|    | <b>Spolu</b>               | <b>100,00</b> |      | <b>72,95</b> | <b>100,00</b> |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 72,95 / 100 = 0,7295$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,435$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,05$

**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M$  [€/m<sup>3</sup>]

$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 2,435 * 0,7295 * 0,9537 * 0,9364 * 0,993 * 1,05$

$VH = 130,4015 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel [%] | Rok užívania | Životnosť | Vek | Opotrebenie [%] |
|-------|----------------------------|-------------------|--------------|-----------|-----|-----------------|
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 7,68              | 1988         | 175       | 30  | 1,32            |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 22,13             | 1988         | 140       | 30  | 4,74            |
| 3     | Stropy                     | 12,06             | 1988         | 140       | 30  | 2,58            |
| 4     | Zastrešenie bez krytiny    | 6,58              | 1988         | 110       | 30  | 1,79            |
| 5     | Krytina strechy            | 2,74              | 1988         | 60        | 30  | 1,37            |
| 6     | Klampiarske konštrukcie    | 1,10              | 1988         | 55        | 30  | 0,60            |
| 7     | Úpravy vnútorných povrchov | 6,72              | 2015         | 65        | 3   | 0,31            |
| 8     | Úpravy vonkajších povrchov | 3,29              | 1988         | 45        | 30  | 2,19            |
| 9     | Vnútorné keramické obklady | 0,82              | 2015         | 40        | 3   | 0,06            |
| 10    | Schody                     | 3,08              | 1988         | 140       | 30  | 0,66            |
| 11    | Dvere                      | 2,06              | 2015         | 65        | 3   | 0,10            |
| 12    | Vráta                      | 0,00              | 1988         | 0         | 0   | 0,00            |
| 13    | Okná                       | 7,88              | 2015         | 65        | 3   | 0,36            |
| 14    | Povrchy podláh             | 3,02              | 2015         | 48        | 3   | 0,19            |
| 15    | Vykurovanie                | 4,11              | 2015         | 35        | 3   | 0,35            |
| 16    | Elektroinštalácia          | 4,11              | 2015         | 38        | 3   | 0,32            |

|    |                            |      |      |    |    |               |
|----|----------------------------|------|------|----|----|---------------|
| 17 | Bleskozvod                 | 0,69 | 1988 | 40 | 30 | 0,52          |
| 18 | Vnútorný vodovod           | 1,37 | 2015 | 35 | 3  | 0,12          |
| 19 | Vnútorná kanalizácia       | 1,37 | 2015 | 45 | 3  | 0,09          |
| 20 | Vnútorný plynovod          | 0,69 | 1988 | 35 | 30 | 0,59          |
| 21 | Ohrev teplej vody          | 1,37 | 1988 | 31 | 30 | 1,33          |
| 22 | Vybavenie kuchýň           | 0,41 | 2015 | 31 | 3  | 0,04          |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC | 2,47 | 2015 | 45 | 3  | 0,16          |
| 24 | Výťahy                     | 1,37 | 1988 | 40 | 30 | 1,03          |
| 25 | Ostatné                    | 2,88 | 2015 | 40 | 3  | 0,22          |
|    | <b>Opotrebenie</b>         |      |      |    |    | <b>21,04%</b> |
|    | <b>Technický stav</b>      |      |      |    |    | <b>78,96%</b> |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | 130,4015 €/m <sup>3</sup> * 4695,12 m <sup>3</sup> | 612 250,69  |
| Technická hodnota    | 78,96 % z 612 250,69 €                             | 483 433,14  |

#### 2.1.1.3 Vyhodnotenie - Budova Gymnázia

| Číslo | Názov                            | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-------|----------------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1.    | Budova Gymnázia - okrem 2 a 3 NP | 1 921 124,59             | 1 200 702,87          |
| 2.    | Budova Gymnázia - 2 a 3 NP       | 612 250,69               | 483 433,14            |
|       | <b>Spolu</b>                     | <b>2 533 375,28</b>      | <b>1 684 136,01</b>   |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v krajskom meste Trenčín v miestnej časti Zlatovce, v lokalite s dobrým prístupom do centra mesta aj na diaľničnú komunikáciu. Lokalita je vzdialená cca 2,5-3 km západne od centra mesta, za riekou Váh.

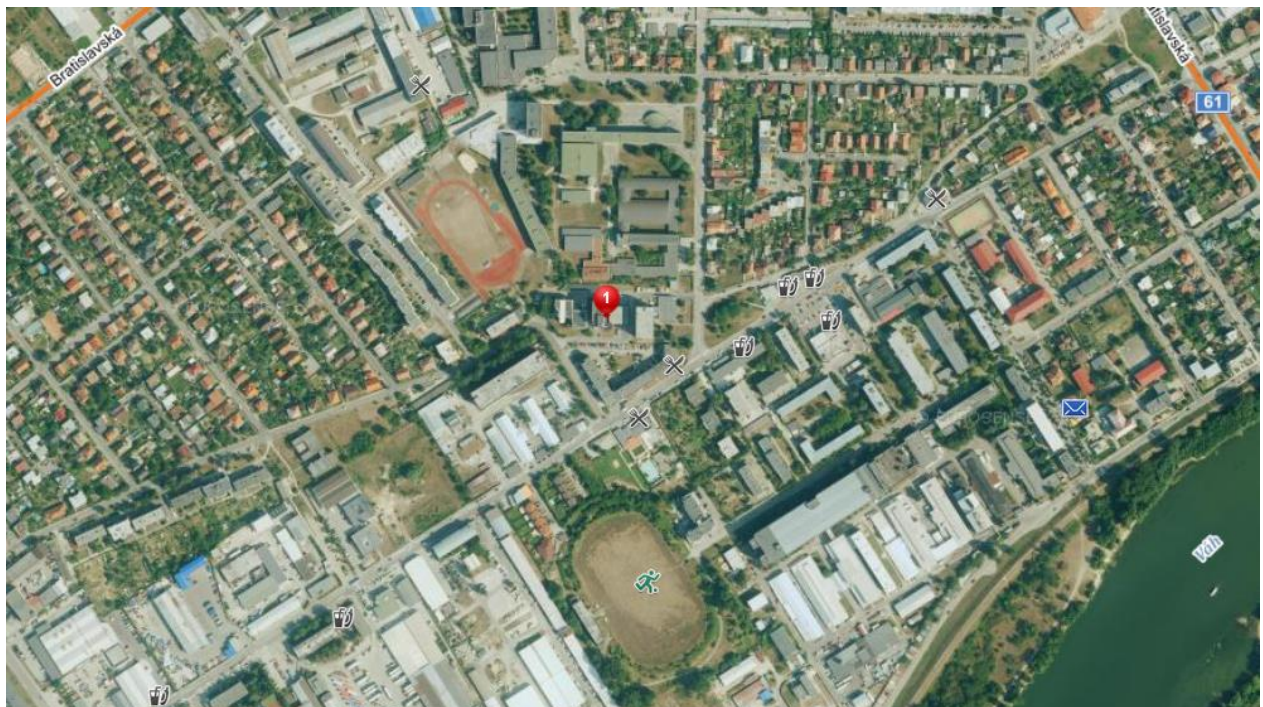
Ulica Kožušnícka je na rozhraní obytnej zóny zastavanej prevažne rodinnými domami doplnenými nízkymi bytovými domami a priemyselnej oblasti mesta. V lokalite sa okrem objektov ľahkého priemyslu a skladových objektov nachádzajú aj areály škôl so športoviskami.

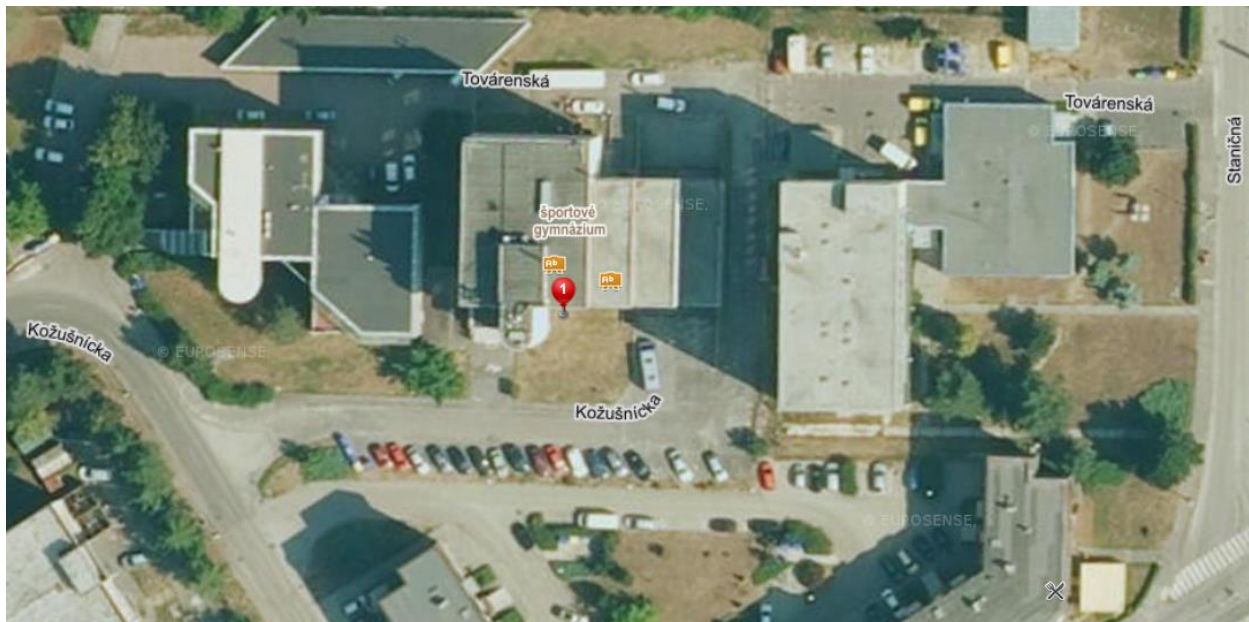
Obyvateľstvu sú v krajskom meste Trenčín k dispozícii športoviská, štátne úrady, úrady mestskej a miestnej samosprávy, základné, stredné a vysoké školy, banky a pobočky bánk, sieť obchodov, nákupné centrá, nemocnice, polikliniky, kiná, domy kultúry, reštaurácie a sieť ďalších služieb obyvateľstvu. V okolí sa nachádzajú prvky občianskej vybavenosti, administratívne budovy a výrobné areály. Hustota obyvateľstva v danom mieste je priemerná. Prístup k objektu je po mestskej komunikácii, parkovanie je možné pred objektom na vlastnom pozemku a popri verejnej komunikácii. Zastávka MHD je veľmi dobre dostupná – na Zlatovskej ulici. V meste je v dosahu vlaková a autobusová doprava. Letisko Trenčín je využívané prevažne na športové účely, koná sa na ňom najznámejší slovenský festival



Pohoda. V meste je dostatok zelene, tiež dostatok príležitostí na šport, fitness, rekreáciu, či relax. Dostupné sú všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľstva neboli znalcom zaznamenané. Nezamestnanosť je dlhodobá na úrovni pod 5%.

Mapa lokality:





**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Budova slúži pre školské účely na výučbu.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

V zmysle listu vlastníctva nie sú zistené žiadne.

**3.1 STAVBY**

**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

**3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY**

Posudzovaný súbor nehnuteľností sa nachádza v západnej časti mesta, s dobrým dopravným spojením s centrom mesta a tiež s dopravnými tepnami smerujúcimi von z mesta na diaľnicu D1, diaľničný napájač je vzdialený cca 3,5km. Lokalita je dostupná individuálnou, hromadnou, ale aj nákladnou cestnou dopravou. Reliéf pozemku je rovinný. Možnosť parkovania je vyhovujúca. Pripravenosť inžinierskych sietí je vyhovujúca, dostupné sú všetky inžinierske siete a telekomunikačné siete.

V zmysle zadanej úlohy posudzujeme budovu bez prihliadania na obmedzenia vyplývajúce z jestvujúcej nájomnej zmluvy. Vychádzame z predpokladu možnosti dosahovania trhového nájomného.

Na základe týchto skutočností ako aj na základe ponuky a dopytu trhu s nehnuteľnosťami, ktorý uvádzajú v realitných kanceláriách stanovujem priemerný koeficient polohovej diferenciacie nasledovne:

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,45

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

| Trieda    | Výpočet                               | Hodnota |
|-----------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900) | 1,350   |



|             |                                      |       |
|-------------|--------------------------------------|-------|
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 0,900 |
| III. trieda | Priemerný koeficient                 | 0,450 |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,248 |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405) | 0,045 |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo     | Popis/Zdôvodnenie  | Trieda | $k_{PDI}$ | Váha $v_i$ | Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$ |
|-----------|--|--------|-----------|------------|------------------------------|
| <b>1</b>  | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b>   |        |           |            |                              |
|           | dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší   | V.     | 0,045     | 13         | 0,59                         |
| <b>2</b>  | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>   |        |           |            |                              |
|           | časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce   | III.   | 0,450     | 30         | 13,50                        |
| <b>3</b>  | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b>  |        |           |            |                              |
|           | nehnuteľnosť vyžaduje opravu   | III.   | 0,450     | 8          | 3,60                         |
| <b>4</b>  | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>   |        |           |            |                              |
|           | ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie | III.   | 0,450     | 7          | 3,15                         |
| <b>5</b>  | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>   |        |           |            |                              |
|           | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti   | III.   | 0,450     | 6          | 2,70                         |
| <b>6</b>  | <b>Typ nehnuteľnosti</b>   |        |           |            |                              |
|           | priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom  | II.    | 0,900     | 10         | 9,00                         |
| <b>7</b>  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>  |        |           |            |                              |
|           | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %  | I.     | 1,350     | 9          | 12,15                        |
| <b>8</b>  | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>  |        |           |            |                              |
|           | priemerná hustota obyvateľstva   | II.    | 0,900     | 6          | 5,40                         |
| <b>9</b>  | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>   |        |           |            |                              |
|           | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná   | III.   | 0,450     | 5          | 2,25                         |
| <b>10</b> | <b>Konfigurácia terénu</b>   |        |           |            |                              |
|           | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%  | I.     | 1,350     | 6          | 8,10                         |
| <b>11</b> | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>   |        |           |            |                              |
|           | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa                            | II.    | 0,900     | 7          | 6,30                         |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>   |        |           |            |                              |
|           | železnica, autobus a miestna doprava   | II.    | 0,900     | 7          | 6,30                         |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>                                    |        |           |            |                              |
|           | krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb     | I.     | 1,350     | 10         | 13,50                        |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>   |        |           |            |                              |
|           | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m  | III.   | 0,450     | 8          | 3,60                         |

|           |  |      |       |            |               |
|-----------|--|------|-------|------------|---------------|
| <b>15</b> | <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>  |      |       |            |               |
|           | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                   | II.  | 0,900 | 9          | 8,10          |
| <b>16</b> | <b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> |      |       |            |               |
|           | bez zmeny  | III. | 0,450 | 8          | 3,60          |
| <b>17</b> | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>                                |      |       |            |               |
|           | žiadna možnosť rozšírenia  | V.   | 0,045 | 7          | 0,32          |
| <b>18</b> | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>                          |      |       |            |               |
|           | nehnuteľnosti bez výnosu   | V.   | 0,045 | 4          | 0,18          |
| <b>19</b> | <b>Názor znalca</b>  |      |       |            |               |
|           | priemerná nehnuteľnosť   | III. | 0,450 | 20         | 9,00          |
|           | <b>Spolu</b>   |      |       | <b>180</b> | <b>111,33</b> |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota               |
|------------------------------------|--|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $K_{PD} = 111,33 / 180$                                  | 0,619                 |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * K_{PD} = 1\ 684\ 136,01 \text{ €} * 0,619$ | <b>1 042 480,19 €</b> |

### 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

Všeobecná hodnota nehnuteľností počítaná kombinovanou metódou sa vypočíta sa podľa vzťahu:

$$VŠH = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [€],

TH – technická hodnota stavieb [€],

a – váha výnosovej hodnoty [-],

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

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

#### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

**Výnosová hodnota** v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia. Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$HV = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

Kde:

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok],

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

Sadzba pre stanovenie úrokovej miery je stanovená odborným odhadom so zohľadnením vplyvu základnej úrokovej sadzby ECB, obchodnej prirážky peňažných ústavov, polohy nehnuteľnosti a lokality a samozrejme zohľadnením primeraného rizika odrážajúceho aj vplyv inflácie.

$$k = U_n + d$$

$$U_n = U_B + U_r = U_B + U_{PU} + U_{RIZ} + U_{POL}^1$$

- $U_n$  - nominálna miera kapitalizácie
- $U_B$  - základná sadzba ECB
- $U_r$  - globálna miera rizika
- $U_{PU}$  - obchodná prirážka peňažných ústavov
- $U_{RIZ}$  - vyjadrenie miery rizika (spravidla 2-14%)
- $U_{POL}$  - vyjadrenie rizika lokality (1-2% pre Bratislavu).

Daň z príjmu platná pre posudzované obdobie 19%.

Za odčerpateľné zdroje sa podľa vyhlášky 492/2004 Z.z. rozumie disponibilný výnos z prenájmu stavby, znížený o podiel pozemku na výnose.

## Hrubý výnos

V zmysle zadanej úlohy posudzujeme budovu bez prihliadania na obmedzenia vyplývajúce z jestvujúcej nájomnej zmluvy. Vychádzame z predpokladu možnosti dosahovania trhového nájomného.

Hrubý výnos je v zmysle vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. stanovený za predpokladu 100% prenajatia objektu. Nájomné je stanovené na základe informácií o prenájme porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase. Ak nehnuteľnosti nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť v danom mieste a čase.

Nájomné je stanovené na základe odborného odhadu znalca o nájme obdobných nehnuteľností v danom mieste a čase.

| Názov      | Výpočet MJ                  | Počet MJ | MJ             | Nájomné [€/MJ/rok] | Nájomné spolu [€/rok] |
|------------|-----------------------------|----------|----------------|--------------------|-----------------------|
| nájom 1.PP | 492,10                      | 492,10   | m <sup>2</sup> | 12,00              | 5 905,20              |
| nájom 1.NP | 571,40                      | 571,40   | m <sup>2</sup> | 36,00              | 20 570,40             |
| nájom 2.NP | (18,5*30,86+6,0*18,86)*0,85 | 581,46   | m <sup>2</sup> | 48,00              | 27 910,08             |
| nájom 3.NP | (18,5*30,86+6,0*18,86)*0,85 | 581,46   | m <sup>2</sup> | 48,00              | 27 910,08             |
| nájom 4.NP | 515                         | 515,00   | m <sup>2</sup> | 36,00              | 18 540,00             |
| nájom 5.NP | 510,50                      | 510,50   | m <sup>2</sup> | 36,00              | 18 378,00             |

<sup>1</sup> Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, Mlpress, ISBN: 978-80-971021-0-4, v roku 2012; s. 216-8

|                           |        |        |                |          |                   |
|---------------------------|--------|--------|----------------|----------|-------------------|
| nájom 6.NP                | 425,20 | 425,20 | m <sup>2</sup> | 36,00    | 15 307,20         |
| nájom 7.NP                | 417,40 | 417,40 | m <sup>2</sup> | 36,00    | 15 026,40         |
| nájom 8.NP                | 419,60 | 419,60 | m <sup>2</sup> | 36,00    | 15 105,60         |
| parkovacie plochy         | 21     | 21,00  | ks             | 240,00   | 5 040,00          |
| garáže                    | 4      | 4,00   | ks             | 600,00   | 2 400,00          |
| nájom T-mobile            | 1      | 1,00   | ks             | 1 327,76 | 1 327,76          |
| nájom O2                  | 1      | 1,00   | ks             | 1 327,76 | 1 327,76          |
| nájom LuSi                | 1      | 1,00   | ks             | 402,00   | 402,00            |
| <b>Hrubý výnos spolu:</b> |        |        |                |          | <b>175 150,48</b> |

### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

| Názov                    | Výpočet          | Spolu [€/rok]    |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Podiel pozemku na výnose | 15% z 175 150,48 | <b>26 272,57</b> |

**Hrubý výnos stavby:** 175 150,48 - 26 272,57 = **148 877,91 €/rok**

### Náklady

Náklady sú stanovené odborným odhadom. Znalec neuvažuje s nutnosťou vynakladania nákladov prevádzkových, pretože tie sú prenášané na nájomcu. Uvažujeme však s odpismi, daňou z nehnuteľností a poistením nehnuteľností. „Náklad“ v podobe dane z príjmu za prenájom nehnuteľností sa vo výpočtoch samostatne neobjavuje, pretože jej vplyv je zohľadnený vo výpočte úrokovej miery „k“.

### Prevádzkové náklady

S prevádzkových nákladov sú do výpočtu zaradené daň z nehnuteľností a poistenie nehnuteľností, ostatné náklady ako prevádzka nehnuteľnosti, dodávky energií, náklady na odvoz a likvidáciu odpadov, vodné a stočné, čistenie domu a boj s hmyzom sú prenášané na nájomníka a výška stanoveného nájomného je o ne očistená, preto s nimi neuvažujeme.

**Náklady na údržbu** sú prenášané na nájomníka.

### Odpisy:

Odčerpateľný zdroj pri výpočte výnosovej hodnoty je uvažovaný so zohľadnením kapitalizovaného odpisu zo stavieb. Kapitalizovaný odpis je vypočítaný v zmysle Vyhl. č. 492/2004 Z.z podľa vzťahu:

$$O_k = \frac{VH}{ZZ} * k, [€]$$

kde:

$O_k$  - je kapitalizovaný odpis [€],

$VH$  - východisková hodnota stavieb [€]

$ZZ$  - základná životnosť [rok],

$k$  - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [ %/100].

| Názov vynaloženého nákladu                         | Výpočet                           | Náklad [€/rok]   |
|--|-----------------------------------|------------------|
| <b>Prevádzkové náklady</b>                         |                                   |                  |
| vecné poistenie a poistenie zákonnej zodpovednosti | 0,50 % z 148 877,91               | 744,39           |
| daň z nehnuteľností                                | 0,30 % z 2 533 375,28             | 7 600,13         |
| <b>Náklady na údržbu</b>                           |                                   |                  |
| bežná údržba                                       | 0,20 % z (2 533 375,28 * 1,2)     | 6 080,10         |
| <b>Správne náklady</b>                             |                                   |                  |
| prenajímanie                                       | 4,00 % z 148 877,91               | 5 955,12         |
| <b>Odpisy</b>                                      |                                   |                  |
| Budova Gymnázia - 2 a 3 NP                         | 612 250,69 * 0,0886 / ( 100ZZ )   | 542,45           |
| Budova Gymnázia - okrem 2 a 3 NP                   | 1 921 124,59 * 0,0886 / ( 100ZZ ) | 1 702,12         |
| <b>Náklady spolu:</b>                              |                                   | <b>22 624,31</b> |

### Odhad straty

Odhad straty je stanovený odborným odhadom, ako 15% z hrubého ročného výnosu stavby. Znalec uvažuje takýto odhad straty z dôvodu, že sa jedná o nehnuteľnosť, v ktorej je možné predpokladať menšie ako plné obsadenie nájomcami.

| Názov        | Výpočet          | Spolu [€/rok]    |
|--------------|------------------|------------------|
| Odhad straty | 15% z 148 877,91 | <b>22 331,69</b> |

### Disponibilný výnos

| Hrubý výnos stavby [€/rok] | Náklady [€/rok] | Odhad straty [€/rok] | Odčerpateľný zdroj [€/rok] |
|----------------------------|-----------------|----------------------|----------------------------|
| 148 877,91                 | 22 624,31       | 22 331,69            | <b>103 921,91</b>          |

### Výpočet výnosovej hodnoty

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| <b>Doba kapitalizácie:</b>          | Neobmedzená                                    |
| <b>Základná úroková sadzba ECB:</b> | $i = 0,00 \text{ %/rok}$                       |
| <b>Miera rizika:</b>                | $r = 8,00 \text{ %/rok}$                       |
| <b>Zat'azenie daňou z príjmu:</b>   | $d = 2,13 \text{ %/rok}$                       |
| <b>Úroková miera:</b>               | $u = 0,00 + 8,00 + 2,13 = 10,13 \text{ %/rok}$ |
| <b>Kapitalizačný úrokomer:</b>      | $k = 10,13 / 100 = 0,1013$                     |

### Výnosová hodnota

Miera rizika odzrkadľuje riziko likvidity, riziká súčasného trhu s nehnuteľnosťami, riziká možnosti prenajímania nehnuteľností v danej lokalite a tiež riziko inflácie, ktoré reálne znehodnocuje reálnu hodnotu budúcich výnosov.

### Výnosová hodnota

$$HV = (OZ / k) = 103\,921,91 / 0,1013 = \mathbf{1\,025\,882,63\,€}$$

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v pr. č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb je použitá, nakoľko stavba je schopná dosahovať výnos formou prenájmu. Výnosová hodnota je uvažovaná ako hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov.

#### Váhy výnosovej a technickej hodnoty:

Váhy jednotlivých hodnôt sú do výpočtu dosadené podľa metodiky ÚSI Žilina, kde:

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

**Technická hodnota stavieb (TH):** 1 684 136,01 €

**Výnosová hodnota (HV):** 1 025 882,63 €

**Určenie váh podľa ÚSI:**

**Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{1\,684\,136,01 - 1\,025\,882,63}{1\,025\,882,63} \right| * 100 = 64,16\%$$

**Váha technickej hodnoty:** b = 1

**Váha výnosovej hodnoty:** a = 7,42

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

$$V\check{S}H_s = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_s = \frac{(7,42 * 1\,025\,882,63) + (1 * 1\,684\,136,01)}{7,42 + 1} = 1\,104\,059,99 \text{ €}$$

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

| Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb | Hodnota [€]  |
|---|--------------|
| Metóda polohovej diferenciacie            | 1 042 480,19 |
| Kombinovaná metóda                        | 1 104 059,99 |

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciacie

**VŠH stavieb = 1 042 480,19 €**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 LV 1, k.ú. Zlatovce, Trenčín

| Parcela             | Druh pozemku                | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 983/1               | zastavané plochy a nádvoría | 2593   | 2593,00                        | 1/1    | 2593,00                  |
| 986                 | zastavané plochy a nádvoría | 858    | 858,00                         | 1/1    | 858,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |        |                                |        | <b>3 451,00</b>          |

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie   | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k <sub>S</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov | 1,20                |
| k <sub>V</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením  | 1,05                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta  | 1,00                |
| k <sub>P</sub><br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 2. obchodná poloha a byty  | 1,30                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)  | 1,40                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 6. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)   | 1,50                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)   | 0,50                |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota                |
|------------------------------------|---|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,50 * 0,50$             | 1,7199                 |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VŠ_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 1,7199$           | 45,68 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VŠ_{POZ} = M * VŠ_{MJ} = 3 451,00 \text{ m}^2 * 45,68 \text{ €/m}^2$ | 157 641,68 €           |

### VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov            | Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€] |
|------------------|---|
| parcela č. 983/1 | 118 448,24                              |
| parcela č. 986   | 39 193,44                               |
| <b>Spolu</b>     | <b>157 641,68</b>                       |



## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Stanovenie hodnoty nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: budova SGF Kožušnícka 71/2 Trenčín, súp. č. 71 na pozemku parc. č. 986, evidované na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Trenčín, pre účel prevodu vlastníckeho práva a vysporiadania vzťahov.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty neprihliadať pri stanovení VŠH nehnuteľností na jestvujúcu Zmluvu o výpožičke uzatvorenú so Súkromným gymnáziom FUTURUM, ale vychádzať z primeranej výšky nájomného, ktoré by bolo možné dosiahnuť pri prenájme nehnuteľností za trhových podmienok v danom mieste a čase ohodnotenia.

### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| <b>Stavby</b>   |                       |
| Budova Gymnázia   | 1 042 480,19          |
| <b>Pozemky</b>  |                       |
| LV 1, k.ú. Zlatovce, Trenčín - parc. č. 983/1 (2 593 m <sup>2</sup> ) | 118 448,24            |
| LV 1, k.ú. Zlatovce, Trenčín - parc. č. 986 (858 m <sup>2</sup> )     | 39 193,44             |
| <b>Spolu pozemky (3 451,00 m<sup>2</sup>)</b>                         | <b>157 641,68</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                       | <b>1 200 121,87</b>   |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                  | <b>1 200 000,00</b>   |

**Slovom: Jedenmilióndvesttisíc Eur**

Osobné potvrdenie správnosti znaleckého úkonu a podanie žiadaného vysvetlenia vykoná Ing. Juraj Nagy, PhD., riešiteľ znaleckého posudku.

V Bratislave dňa 24.8.2018

**Ing. Juraj Nagy, PhD.**

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti  
štatutárny zástupca znaleckej organizácie  
Ústav stavebnej ekonomiky, s.r.o.

## IV. PRÍLOHY

| P.č.         | Doklad   | formát | počet strán |
|--------------|--|--------|-------------|
| 1            | Objednávka znaleckého posudku zo dňa 7.8.2018  | A4     | 1           |
| 2            | Výpis z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Trenčín, vytvorený cez kataster portál dňa 22.8.2018                                    | A4     | 7           |
| 3            | Kópia z katastrálnej mapy na pozemok p.č. 986, k.ú. Trenčín, vytvorená cez kataster portál dňa 22.8.2018                     | A4     | 1           |
| 4            | Stanovisko Mesta Trenčín č. UHA/2017/2494/83067/mly zo dňa 29.6.2017 k veku stavby: Budova na p.č. 986, 983/1, k.ú. Zlatovce | A4     | 1           |
| 5            | Stavebné povolenie OÚPA 4233/2207/1985-VK z 13.12.1985 na stavbu "Dostavba priestorov Texing a Teutop TN"                    | A4     | 3           |
| 6            | PD - situácia inž. sietí   | A4     | 4           |
| 7            | Schéma zamerania budovy  | A 3    | 1           |
| 8            | Fotodokumentácia   | A4     | 7           |
| <b>spolu</b> |  |        | <b>25</b>   |