

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

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka D5090121 zo dňa 25.06.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 139/2021

vo veci

stanovenia všeobecnej hodnoty:

rozostavaného bytu č.9 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilavav, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkov parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 5955/229658 rozostavaného bytu č.29 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkov parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 3960/229658, pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Danica Birošová, Piaristická 44, 911 01 Trenčín, IČO: 31 873 260 - správca úpadcu :STAVMAX PLUS, spol. s r.o. "v konkurze"", Pod hájom 952/1, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO: 36 328 821.

Počet strán (z toho príloh): 76 (49)

Počet vyhotovení: 5+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- rozostavaného bytu č.9 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkov parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 5955/229658,
- rozostavaného bytu č.29 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkov parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 3960/229658.

2. Účel znaleckého posudku: pre účel dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: JUDr. Danica Birošová, Piaristická 44, 911 01 Trenčín, IČO: 31 873 260 - správca úpadcu : STAVMAX PLUS, spol. s r.o. "v konkurze", Pod hájom 952/1, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO: 36 328 821

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (zistenie stavebno-technického stavu): 19.7.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.8.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) Dodané objednávateľom:

zabezpečené zástupcom vlastníkov bytov:

- Verejná vyhláška - rozhodnutie č.j.: Výst. - 4338/2019 - Hš - TSI - 20 na zmenu stavby "Bytové domy Háje, II. kvadrant(HBV) 1.etapa Dubnica nad Váhom - objekt SO 01 Bytový dom č. 1", vydané mestom Dubnica nad Váhom dňa 18.04.2019 - v elektronickej forme
- Verejná vyhláška - rozhodnutie č.j.: Výst. - 31346/2021 - Hš - TSI - A/10 na predĺženie platnosti stavebného povolenia č.j.: Výst. - 4338/2019 - Hš - TSI - 2 na stavbu "Bytové domy Háje, II. kvadrant(HBV) 1.etapa Dubnica nad Váhom - objekt SO 01 Bytový dom č. 1", vydané mestom Dubnica nad Váhom dňa 28.06.2021- - v elektronickej forme
- Čiastočná projektová dokumentácia na stavbu SO 01 Bytový dom č. 1, vypracovaná Ing. Arch. Dalibor Hrivnák, Trenčín, 10/2018 - v elektronickej forme
- Technická správa na rekonštrukciu bytového domu

b) Obstarané znalcom :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6474 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica Nad Váhom, okres Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z a 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

7.1 Definície posudzovaných veličín

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2

(1)

Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

(2)

Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3)

Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(4)

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

(5)

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

(6)

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorcia, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).

(7)

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, ⁵⁾ bez plochy terás, lodžií a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.

7.2 Použité metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom

- pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti porovnaním je

$$V\check{S}H = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej nehnuteľnosti,

$V\check{S}H_{MJ}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku určená porovnávaním v €/MJ.

Všeobecnú hodnotu na mernú jednotku možno stanoviť aritmetickým alebo váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných nehnuteľností. Pri stavbách sa spravidla využíva prostý aritmetický priemer.

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} \quad [€/MJ]$$

Vzťah na určenie všeobecnej hodnoty na mernú jednotku váženým aritmetickým priemerom všeobecných hodnôt:

$$V\dot{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\dot{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} \quad [€/MJ]$$

kde

$V\dot{S}H_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ,

n - rozsah súboru (počet nehnuteľností použitých na porovnanie),

$V\dot{S}H_{MJi}$ - všeobecná hodnota na mernú jednotku v €/MJ určená porovnaním s konkrétnou porovnateľnou nehnuteľnosťou,

M_i - počet merných jednotiek porovnateľnej nehnuteľnosti.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Ak je zhoda kritérií medzi hodnotenou a porovnateľnými stavbami veľká, je následné použitie porovnávacej metódy jednoduché, pretože je minimálna nutnosť zohľadňovať rozdiely prostredníctvom jednotlivých faktorov porovnávania.

Ak sa znalcovi nepodarí obstarat' dostatočný počet údajov o porovnateľných stavbách tak stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie je možné a získané údaje sú len informatívne.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SHS} = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie, porovnávacia metóda nebola použitá vzhľadom na stupeň rozostavanosti bytu a bytového domu. Ponuky na predaj dokončených bytov prípadne holobytov sú uvedené v prílohách znaleckého posudku. Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu vzhľadom na fakt, že sa jedná o rezidenčnú nehnuteľnosť. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2.štvrt'rok 2021- 2,707.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 6474 k.ú. Dubnica nad Váhom, okres Ilava vytvorený cez katastrálny portál:

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2300/239	177	zastavaná plocha a nádvorie	18			2
2300/366	483	zastavaná plocha a nádvorie	26			2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

26 - Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
	2300/366	21	rozostavaná budova bytového domu		1

Legenda:

Druh stavby:

21 - Rozostavaná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Vchod : 1 4. p. Byt č. 9

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 520/2011

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2880/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3710/2020

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3857/2020

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3904/2020

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

5955 / 229658

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

16 H.B.INVEST PLUS, s.r.o., Pruské 217, Pruské, PSČ 018 52, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka Daňový úrad Dubnica nad Váhom, Bratislavská 380, 018 41 Dubnica nad Váhom - Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 668/320/46111/11/Ga zo dňa 20.10.2011 k nehnuteľnostiam: rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č.

	2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 - P 515/2011.-1628/2011.-1973/2019
Poznámka	Nehnuteľnosti - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 - zaradené do súpisu majetku podstát úpadcu STAVMAX PLUS, spol. s r.o. v konkurze, so sídlom Pod Hájom 952/1, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO 36328821. Konkurzné konanie vedené na Okresnom súde v Trenčíne pod spis.zn.č. 28K/16/2010 - 90 - P 24/2012.-307/2012.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Žilina, súdny exekútor JUDr.Jozef Rišian, Pivovarská 1069, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 1768/2011 zo dňa 27.5.2013 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti, rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., M.R.Štefánika 165, 017 01 Pov.Bystrica - P 260/2013.-1057/2013.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom, súdna exekútorka JUDr.Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Upovedomenie o spôsobe exekúcie EX 94/14-7 zo dňa 02.07.2015 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom - P 282/2015.-1699/2015.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom, súdny exekútor JUDr.Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 366/16 zo dňa 09.06.2017 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom - P 236/2017.-2151/2017.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom, súdny exekútor JUDr.Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 366/16 zo dňa 09.06.2017 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom - P 236/2017.-2151/2017.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom, súdna exekútorka JUDr.Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 8/17 zo dňa 09.06.2017 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom - P 230/2017.-1967/2017.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr.Denisa Regináčová Mihalová, Moyzesova 34, 040 01 Košice - Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie EX 1227/14 zo dňa 28.04.2015 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti, rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 v prospech oprávneného VB LEASING SK, spol. s r.o., Košická 49, 821 08 Bratislava, IČO: 31378528 - P 226/2015.-1141/2015.-1973/2019
Titul nadobudnutia	Zmluva o predaji časti podniku zo dňa 11.6.2010 - V 1318/2010.- 910/2010

Vchod : 2 4. p. Byt č. 29

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 2880/2019

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3710/2020

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3857/2020

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 3904/2020

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku :

3960 / 229658

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

16 H.B.INVEST PLUS, s.r.o., Pruské 217, Pruské, PSČ 018 52, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka	Daňový úrad Dubnica nad Váhom, Bratislavská 380, 018 41 Dubnica nad Váhom - Oznámenie o začatí daňového exekučného konania č. 668/320/46111/11/Ga zo dňa 20.10.2011 k nehnuteľnostiam: rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 - P 515/2011.-1628/2011.-1973/2019
Poznámka	Nehuteľnosti - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 - zaradené do súpisu majetku podstatú úpadcu STAVMAX PLUS, spol. s r.o. v konkurze, so sídlom Pod Hájom 952/1, 018 41 Dubnica nad Váhom , IČO 36328821. Konkurzné konanie vedené na Okresnom súde v Trenčíne pod spis.zn.č. 28K/16/2010 - 90 - P 24/2012.-307/2012.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Žilina, súdny exekútor JUDr.Jozef Rišian, Pivovarská 1069, 010 01 Žilina - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 1768/2011 zo dňa 27.5.2013 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti, rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., M.R.Štefánika 165, 017 01 Pov.Bystrica - P 260/2013.-1057/2013.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom, súdna exekútorka JUDr.Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Upovedomenie o spôsobe exekúcie EX 94/14-7 zo dňa 02.07.2015 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom - P 282/2015.-1699/2015.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom, súdny exekútor JUDr.Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 366/16 zo dňa 09.06.2017 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom - P 236/2017.-2151/2017.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Nové Mesto nad Váhom, súdna exekútorka JUDr.Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Upovedomenie o začatí exekúcie EX 8/17 zo dňa 09.06.2017 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom - P 230/2017.-1967/2017.-1973/2019
Poznámka	Exekútorický úrad Košice, súdny exekútor JUDr.Denisa Regináčová Mihalová, Moyzesova 34, 040 01 Košice - Upovedomenie o začatí a spôsobe vykonania exekúcie EX 1227/14 zo dňa 28.04.2015 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosti, rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 v prospech oprávneného VB LEASING SK, spol. s r.o., Košická 49, 821 08 Bratislava, IČO: 31378528 - P 226/2015.-1141/2015.-1973/2019
Titul nadobudnutia	Zmluva o predaji časti podniku zo dňa 11.6.2010 - V 1318/2010.- 910/2010

Ťarchy:

- 16 Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31320155 - záložné právo na nehnuteľnosť, rozostavaný byt č. 29 na 4 poschodí vo vchode 2 rozostavaného obytného domu, na podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení domu na pozemku p.č. KN 2300/366, na podiel 3960/229658 z pozemku p.č. KN 2300/366, 2300/239 na základe záložnej zmluvy zo dňa 10.2.2010 - V 301/2010.- 235/2010, V 1318/2010.- 910/2010
- 16 Exekútorský úrad Myjava, súdny exekútor JUDr.Vladimír Polák, Hurbanova 643, 907 01 Myjava - Exekučný príkaz EX 1/13 a EX 3086/12 zo dňa 7.6.2013 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosť, rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 v prospech oprávneného Sociálna poisťovňa Kukučínova 208/23, 017 01 Pov.Bystrica - Z 1612/2013, Z 1613/2013.-1054/2013.-1973/2019
- 16 Exekútorský úrad Žilina, súdny exekútor JUDr.Marián Janec, sad SNP 666/12, 010 01 Žilina - Exekučný príkaz EX 336/13 zo dňa 09.06.2015 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosť, rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 v prospech oprávneného Stredoslovenská energetika,a .s., Pri Rajčianke 859/4B, 010 47 Žilina, IČO: 36403008 - Z 1669/2015.-1280/2015.-1973/2019
- 16 Exekútorský úrad Košice, súdny exekútor JUDr.Denisa Regináčová Mihalová, Moyzesova 34, 040 01 Košice - Exekučný príkaz EX 1227/14 zo dňa 13.07.2015 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosť, rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366 v prospech oprávneného VB LEASING SK, spol. s r.o., Košická 49, 821 08 Bratislava, IČO: 31378528 - Z 2143/2015.-1644/2015.-1973/2019
- 16 Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom, súdny exekútor JUDr.Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz EX 94/14 zo dňa 02.09.2015 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom - Z 2413/2015.-1799/2015.-1973/2019
- 16 Exekútorský úrad Bratislava, súdny exekútor JUDr.Rudolf Krutý, PhD., Záhradnícka 60, 821 08 Bratislava - Exekučný príkaz EX 43216/14 zo dňa 08.09.2015 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosť, rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Slovenský plynárenský priemysel,a s., Mlynské nivy 44/a, 825 11 Bratislava II, IČO: 35815256 - Z 2511/2015.-1875/2015.-1973/2019
- 16 Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom, súdna exekútorka JUDr.Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz EX 8/17 zo dňa 09.06.2017 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosť - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom - Z 1792/2017.-1967/2017.-1973/2019
- 16 Exekútorský úrad Nové Mesto nad Váhom, súdny exekútor JUDr.Eva Šteinerová, ml., Lipová 7, 915 01 Nové Mesto nad Váhom - Exekučný príkaz EX 366/16 zo dňa 09.06.2017 zriadením ex.záložného práva na nehnuteľnosť - rozostavaný byt č. 9 na 4. poschodí, vchod 1, podiel 5955/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 5955/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366; rozostavaný byt č. 29 na 4. poschodí, vchod 2, podiel 3960/229658 zo spoločných častí a zariadení rozost. domu na KN p.č. 2300/366, podiel 3960/229658 z KN p.č. 2300/239, 2300/366, v prospech oprávneného Mesto Dubnica nad Váhom, Bratislavská 434/9, 018 41 Dubnica nad Váhom - Z 1818/2017.-2151/2017.-1973/2019

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 19.07.2021
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 19.07.2021
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 19.07.2021

d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia (Čiastočná projektová dokumentácia na stavbu SO 01 Bytový dom č. 1, vypracovaná Ing. Arch. Dalibor Hrivnák, Trenčín, 10/2018 - v elektronickej forme) jednotlivých podlaží bytového domu a bytov (pôdorysy) bola poskytnutá zástupcom vlastníkov nehnuteľnosti. Keďže sa jedná o rozostavané byty, podlahová plocha bola vypočítaná na základe predloženej projektovej dokumentácie. Časť uvedených rozmerov bola na miestnom šetrení zameraná, neboli zistené zásadné rozdiely. Podľa údajov v predloženej dokumente - Verejná vyhláška - rozhodnutie č.j.: Výst. - 4338/2019 - HŠ - TSI - 20 na zmenu stavby "Bytové domy Háje, II. kvadrant(HBV) 1.etapa Dubnica nad Váhom - objekt SO 01 Bytový dom č. 1", vydané mestom Dubnica nad Váhom dňa 18.04.2019, ktorou bola povolená zmena stavby pred dokončením v rozsahu uvedenom v rámci dokumentu, bola výstavba bytového domu povolená dňa 25.09.2007 pod č. Výst.: 16258/2007-Va-TS1-A/10.

Dokumentom - Verejná vyhláška - rozhodnutie č.j.: Výst. - 31346/2021 - HŠ - TSI - A/10 na predĺženie platnosti stavebného povolenia č.j.: Výst. - 4338/2019 - HŠ - TSI - 2 na stavbu "Bytové domy Háje, II. kvadrant(HBV) 1.etapa Dubnica nad Váhom - objekt SO 01 Bytový dom č. 1", vydané mestom Dubnica nad Váhom dňa 28.06.2021, bol stavebné povolenie predĺžené do 31.05.2023. V čase ohodnotenia neboli byty dokončené, podľa ústnych vyjadrení zástupcu vlastníkov je bytový dom v stupni dokončenosti zistenom na obhliadke dňa 19.07.2021 približne od roku .

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Rozostavaný byt č.9 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkoch parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 5955/229658 a rozostavaný byt č.29 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkoch parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 3960/229658 sú evidované na liste vlastníctva č.6474 k.ú. Dubnica nad Váhom. Byty sú evidované na 4. nadzemnom podlaží, v skutočnosti sa jedná o 5 nadzemné podlažie. Na liste vlastníctva sú pri hodnotených bytoch uvedené plomby a poznámky, v časti Ťarchy viaznu na nich záložné práva (viď výpis z LV č.6474).

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností tvoriacich predmet ohodnotenia:

- Rozostavaný byt č.9 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkoch parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 5955/229658
- Rozostavaný byt č.29 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkoch parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 3960/229658

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

Neboli zistené

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

Rozostavaný bytový dom postavený na pozemku parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, je situovaný v meste Dubnica nad Váhom, na ulici Hasičská, juhozápadne od sídliska Pod Hájom, vybudovaného v južnej časti mesta, v dobrej dostupnej vzdialenosti do centrálnej časti mesta. Jedná sa o novú obytnú lokalitu so zástavbou objektov hromadného bývania (HBV) a rodinných domov (IBV). Bytový dom má 2 vchody, jedno podzemné podlažie samostatne prístupné z o zadnej časti domu a 6 nadzemných podlaží vertikálne prepojených schodiskom a osobným výťahom. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú prevažne nebytové priestory, čiastočne plánované aj byty a spoločné priestory domu - spoločenská miestnosť, sušiareň, na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory (vstupné priestory, sklady, kočíkareň, elektrorozvodňa) a byty. Na 2.-6. nadzemnom podlaží sú situované byty a spoločné priestory.

Genéza výstavby bytového domu:



Podľa údajov v predloženej dokumentácii - Verejná vyhláška - rozhodnutie č.j.: Výst. - 4338/2019 - HŠ - TSI - 20 na zmenu stavby "Bytové domy Háje, II. kvadrant(HBV) 1.etapa Dubnica nad Váhom - objekt SO 01 Bytový dom č. 1", vydané mestom Dubnica nad Váhom dňa 18.04.2019, ktorou bola povolená zmena stavby pred dokončením v rozsahu uvedenom v rámci dokumentu, bola výstavba bytového domu povolená dňa 25.09.2007 pod č. Výst.: 16258/2007-Va-TS1-A/10. Dokumentom - Verejná vyhláška - rozhodnutie č.j.: Výst. - 31346/2021 - HŠ - TSI - A/10 na predĺženie platnosti stavebného povolenia č.j.: Výst. - 4338/2019 - HŠ - TSI - 2 na stavbu "Bytové domy Háje, II. kvadrant(HBV) 1.etapa Dubnica nad Váhom - objekt SO 01 Bytový dom č. 1", vydané mestom Dubnica nad Váhom dňa 28.06.2021, bol stavebné povolenie predĺžené do 31.05.2023. V čase ohodnotenia neboli byty dokončené, podľa ústnych vyjadrení zástupcu vlastníkov je bytový dom v stupni dokončenosti zistenom na obhliadke dňa 19.07.2021 približne od roku. Vzhľadom na genézu výstavby bytového domu bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou so stanovením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov v čase obhliadky 19.07.2021 na základe znaleckého odhadu. Bytový dom bol v čase ohodnotenia v zhoršenom technickom stave. Popis zhoršeného technického stavu jednotlivých konštrukcií je uvedený v predloženej technickej správe na rekonštrukciu (viď prílohy ZP).

Popis plánovaného vyhotovenia bytového domu:

Obvodové steny 1. podzemného a 1. nadzemného podlažia je z betónových debniacich tvárnic, obvodové steny a deliace konštrukcie 2.-6. nadzemného podlažia sú vyhotovené ako murované z tvárnic Porotherm, so zateplením severnej, východnej a južnej fasády, obvodové steny sú hrúbky 45 cm. Stropy sú prefabrikované, konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová s plánovanými nástupnicami a podstupnicami z PVC prípadne z keramickej dlažby. Výplne okenných otvorov v bytoch aj v spoločných priestoroch sú z plastových profilov, dvere sú plánované v spoločných priestoroch v interiéri hladké, osadené do ocelových zárubní, vchodové dvere sú z plánované pôvodne z v vystužených profilov, presklené. Podlahy na chodbách vo vstupných častiach, v ostatných priestoroch sú plánované z keramickej dlažby prípadne z PVC. Strešná konštrukcia je pultová, s dreveným krovom, s krytinou na báze bitúmenov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vnútorne omietky

sú vyhotovené ako vápenné štukové. Dom je napojený na všetky inžinierske siete, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, kanalizácie, zemného plynu, rozvodov štrukturovanej kabeláže (hlavné rozvody + rozvody v bytoch), bleskozvodom, osobným výtahom, rozvodom požiarnej vody (hydranty na chodbách neosadené). Vykurovanie domu a dodávka TÚV je riešená pre každý byt samostatne. Bytový dom nebol v čase ohodnotenia dokončený, nebol užívaný, v stavebno-technickom stave vyžadujúcom dokončenie jednotlivých konštrukcií a opravu poškodených a opotrebených častí vzhľadom na nekvalitné vyhotovenie a predĺžený čas výstavby.

2.1.1 Rozostavaný byt č.9 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom

Popis plánovaného vyhotovenia bytu:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č.9 situovaný v stredovej sekcii domu, na 5. nadzemnom podlaží. Byt pozostáva zo vstupnej chodby, dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC. Príslušenstvo bytu tvorí balkón. Byt v čase ohodnotenia nebol dokončený, nebol užívaný. Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, dvere sú plánované dyhované, osadené do ocelových zárubní. Vnútorne omietky sú hladké, vápennocementové. Podlahy na chodbe, v kuchyni, v kúpeľni a WC sú plánované z keramickej dlažby, v izbách sú plánované veľkoplošné lamelové, laminátové podlahy. V kuchyni bude osadená kuchynská linka s plynovým sporákom s el. rúrou, s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou a digestorom. Vybavenie kúpeľne bude tvoriť keramické nábytkové umývadlo, obmurovaná plastová vaňa, pákové batérie, vo WC je plánovaná WC misa kombi s keramickým umývadlom, pákové batérie.

Vykurovanie bytu je plánované ústredné, panelovými radiátormi, s vlastným kotlom na zemný plyn so zásobníkom TÚV. Byt bude vybavený centrálnym vrátnikom a rozvodmi štrukturovanej kabeláže. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny, vody, zemného plynu.

Stavebno-technický popis k dátumu obhliadky (19.7.2021): Ku dňu obhliadky nebola stavba bytového domu s príslušenstvom dokončená a skolaudovaná. Vyhotovené boli kompletne zvislé aj vodorovné nosné konštrukcie vrátane vonkajších povrchov (okrem západnej fasády domu a balkónov na západnej fasáde), vodorovné konštrukcie vrátane konštrukcie schodiska, konštrukcia krovu strešnej konštrukcie + krytina, klampiarske konštrukcie (okrem parapetov na západnej fasáde), boli vybudované rozvody vody (okrem vodomerov), elektroinštalácie (okrem zásuviek, vypínačov, ističov v jednotlivých bytoch - len plastové skrinky, meračov), rozvody zvislé a vodorovnej kanalizácie, rozvodov zemného plynu (bez plynomerov), rozvody štrukturovanej kabeláže okrem rozvádzačov a serverov), rozvody ústredného kúrenia v rámci bytu nevybudované (vrátane zdrojov ÚK a TÚV, vykurovacích telies), boli vyhotovené úpravy vnútorných povrchov (okrem keramických obkladov), neboli dokončené vrstvy podláh v spoločných priestoroch aj v bytoch. Neboli osadené vstupné dvere do do objektu ani interiérové dvere, neboli vybudované povrchové úpravy schodísk so zábradlím, nebol osadený výtah vo výtahovej šachte ani vybavenie strojovne výtahu. Cenové podiely nedokončených konštrukcií a vybavenia bytov sú stanovené odborným odhadom v priemerných obstarávacích cenách odpovedajúcich štandardu obdobia výstavby (podlahy v obytných miestnostiach laminátové plávajúce, v sociálnych zariadeniach keramické dlažby, vnútorné dvere dyhované osadené v ocelových zárubniach, kuchynské linky so vstavanými spotrebičmi, kúpeľne s plastovými vanami, keramické umývadla, záchody so zabudovanou splachovacou nádržkou Geberit, pákové nerezové vodovodné batérie, keramické obklady sociálnych zariadení a steny za kuchynskou linkou, zdroje vykurovania a TÚV - kondenzačné kotle na zemný plyn v prevedení turbo).

Vzhľadom na genézu výstavby bytového domu bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov.



Kuchyňa prepojená s obývacou izbou

Obytné miestnosti

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	4,95*3,75	18,56
Izba:	3,90*3,60	14,04
Kuchyňa:	5,00*2,525	12,63
Chodba:	2,65*3,75-1,67*1,05	8,18
Kúpeľňa:	2,70*1,90	5,13
WC:	1,40*0,95	1,33
Vypočítaná podlahová plocha		59,87
Balkón	1,50*3,05	4,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,82	100	4,82
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	19,09	90	17,18

3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,71	100	7,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,89	50	1,45
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,82	100	4,82
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,93	100	1,93
7	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96	70	0,67
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,89	65	1,88
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,93	95	1,83
10	Vnútorné ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,82	98	4,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,93	80	1,54
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,93	80	1,54
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,93	100	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96	60	0,58
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,93	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,93	70	1,35
	Zariadenie bytu						
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,86	98	3,78
23	Vnútorné ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,16	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,89	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,89	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,61	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,89	70	2,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48	100	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,00	6,00	5,78	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,86	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,86	100	3,86
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,41	20	0,48
	Spolu	100,00		103,75	100,00		67,47

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 103,75 / 100 = 1,0375$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$V_H = 325,30 \text{ Eur}/\text{m}^2 * 2,707 * 0,939 * 1,0375 * 1,00$$

$$V_H = 857,88 \text{ Eur}/\text{m}^2$$

Rozostavanosť bytu:

67,47 %

Nedokončenosť bytu:

32,53 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp _i *O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	7,14	10,00	0,71
2	Zvislé konštrukcie	25,46	10,00	2,55
3	Stropy	11,43	10,00	1,14
4	Schody	2,15	0,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	7,14	30,00	2,14
6	Krytina strechy	2,86	30,00	0,86
7	Klamiarske konštrukcie	0,99	20,00	0,20
8	Úpravy vonk. povrchov	2,79	15,00	0,42
9	Úpravy vnút. povrchov	2,71	10,00	0,27
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,00	0,00	0,00

12	Okná	7,00	10,00	0,70
13	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,28	0,00	0,00
16	Bleskozvod	1,42	10,00	0,14
17	Vnútorný vodovod	2,28	0,00	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,86	0,00	0,00
19	Vnútorný plynovod	0,86	0,00	0,00
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	0,00	0,00
22	Úpravy vnút. povrchov	5,60	0,00	0,00
23	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
26	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	2,99	0,00	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,42	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,42	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,71	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,72	0,00	0,00
35	Ostatné	0,71	0,00	0,00
	Opotrebenie			9,13%
	Technický stav			90,87%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončeného bytu	857,88 Eur/m ² * 59,87m ²	51 361,28
Nedokončenosť	-32,53% z 51 361,28 Eur	-16 707,82
Východisková hodnota		34 653,46
Technická hodnota	90,87% z 34 653,46 Eur	31 489,60

Dokončenosť stavby: (34 653,46Eur / 51 361,28Eur) * 100 % = 67,47 %

2.1.2 Rozostavaný byt č.29 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom

Popis plánovaného vyhotovenia bytu:

Predmetom ohodnotenia je jednoizbový byt č.29 situovaný v stredovej sekcii domu, na 5. nadzemnom podlaží. Byt pozostáva zo vstupnej chodby, jednej izby, kuchyne, technickej miestnosti, kúpeľne s WC. Príslušenstvo bytu tvorí balkón. Byt v čase ohodnotenia nebol dokončený, nebol užívaný. Okná sú z plastových profilov s izolačným dvojsklom, dvere sú plánované dyhované, osadené do oceľových zárubní. Vnútorné omietky sú hladké, vápenno-cementové. Podlahy na chodbe, v kuchyni, v technickej miestnosti, v kúpeľni s WC sú plánované z keramickej dlažby, v izbe sú plánované veľkoplošné lamelové, laminátové podlahy. V kuchyni bude osadená kuchynská linka s plynovým sporákom s el. rúrou, s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou a digestorom. Vybavenie kúpeľne bude tvoriť keramické nábytkové umývadlo, obmurovaná plastová vaňa, pákové batérie, vo WC je plánovaná WC misa kombi s keramickým umývadlom, pákové batérie.

Vykurovanie bytu je plánované ústredné, panelovými radiátormi, s vlastným kotlom na zemný plyn so zásobníkom TÚV. Byt bude vybavený centrálnym vrátnikom a rozvodmi štruktúrovanej kabeláže. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny, vody, zemného plynu.

Stavebno-technický popis k dátumu obhliadky (19.7.2021): Ku dňu obhliadky nebola stavba bytového domu s príslušenstvom dokončená a skolaudovaná. Vyhotovené boli kompletne zvislé aj vodorovné nosné konštrukcie vrátane vonkajších povrchov (okrem západnej fasády domu a balkónov na západnej fasáde), vodorovné

konštrukcie vrátane konštrukcie schodiska, konštrukcia krovu strešnej konštrukcie + krytina, klampiarske konštrukcie (okrem parapetov na západnej fasáde), boli vybudované rozvody vody (okrem vodomerov), elektroinštalácie (okrem zásuviek, vypínačov, ističov v jednotlivých bytoch - len plastové skrinky, meračov), rozvody zvislej a vodorovnej kanalizácie, rozvodov zemného plynu (bez plynomerov), rozvody štruktúrovanej kabeláže okrem rozvádzačov a serverov), čiastočne rozvody ústredného kúrenia v rámci bytu (okrem zdrojov ÚK a TÚV, vykurovacích telies), boli vyhotovené úpravy vnútorných povrchov (okrem keramických obkladov), neboli dokončené vrstvy podláh v spoločných priestoroch aj v bytoch. Neboli osadené vstupné dvere do objektu ani interiérové dvere, neboli vybudované povrchové úpravy schodísk so zábradlím, nebol osadený výtah vo výtahovej šachte ani vybavenie strojovne výtahu. Cenové podiely nedokončených konštrukcií a vybavenia bytov sú stanovené odborným odhadom v priemerných obstarávacích cenách odpovedajúcich štandardu obdobia výstavby (podlahy v obytných miestnostiach laminátové plávajúce, v sociálnych zariadeniach keramické dlažby, vnútorné dvere dyhované osadené v ocelových zárubniach, kuchynské linky so vstavanými spotrebičmi, kúpeľne s plastovými vaňami, keramické umývadla, záchody so zabudovanou splachovacou nádržkou Geberit, pákové nerezové vodovodné batérie, keramické obklady sociálnych zariadení a steny za kuchynskou linkou, zdroje vykurovania a TÚV - kondenzačné kotle na zemný plyn v prevedení turbo). Vzhľadom na genézu výstavby bytového domu bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou so zohľadnením skutočného opotrebenia jednotlivých konštrukčných prvkov.

*Kuchyňa prepojená s obývacou izbou**Obytná miestnosť**Kúpeľňa s WC**Vstupná chodba**Technická miestnosť**Ističe v byte**vstupná chodba vo vchode, technické vybavenie pre vodomery a plynomery**Vstup do vchodu**výtahová šachta**kabeláž v spoločných priestoroch**skrinka pre hydrant*

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	5,1*3,70	18,87
Kuchyňa:	2,60*2,20	5,72
Chodba:	2,3*1,675	3,85
Kúpeľňa:	2,10*2,60-0,95*0,5	4,99
Technická miestnosť:	2,60*2,35	6,11
Vypočítaná podlahová plocha		39,54
Balkón	1,50*3,05	4,58

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 2,707$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Počet izieb:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,82	100	4,82
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	19,09	90	17,18
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,71	100	7,71
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,89	50	1,45
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,82	100	4,82
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,93	100	1,93
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96	70	0,67
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,00	3,00	2,89	65	1,88
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,93	95	1,83
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,48	0	0,00
12	Okná	5,00	1,00	5,00	4,82	98	4,72
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,93	80	1,54
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,93	80	1,54
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,93	100	1,93
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96	60	0,58
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,93	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,93	70	1,35
Zariadenie bytu							
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,00	4,00	3,86	98	3,78
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,20	1,20	1,16	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,89	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,89	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,61	10	0,36
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,89	70	2,02
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96	100	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48	100	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,00	6,00	5,78	0	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,86	0	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,86	100	3,86
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,41	20	0,48
Spolu		100,00		103,75	100,00		67,83

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 103,75 / 100 = 1,0375$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [Eur/m^2]$
	$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 2,707 * 0,939 * 1,0375 * 1,00$
	$VH = 857,88 \text{ Eur/m}^2$
Rozostavanosť bytu:	67,83 %
Nedokončenosť bytu:	32,17 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom. Cenové podiely nedokončenej/poškodenej stavby boli prepočítané k celku.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	$cpi * O_i / 100$
1	Základy vrát. zemných prác	7,11	10,00	0,71
2	Zvislé konštrukcie	25,33	10,00	2,53
3	Stropy	11,37	10,00	1,14
4	Schody	2,14	0,00	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	7,11	30,00	2,13
6	Krytina strechy	2,85	30,00	0,86
7	Klampiarske konštrukcie	0,99	20,00	0,20
8	Úpravy vonk. povrchov	2,77	15,00	0,42
9	Úpravy vnút. povrchov	2,70	10,00	0,27
10	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,00	0,00	0,00
12	Okná	6,96	10,00	0,70
13	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
14	Vykurovanie	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,27	0,00	0,00
16	Bleskozvod	1,42	10,00	0,14
17	Vnútorný vodovod	2,27	0,00	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,85	0,00	0,00
19	Vnútorný plynovod	0,86	0,00	0,00
20	Výťahy	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	1,99	0,00	0,00
22	Úpravy vnút. povrchov	5,57	0,00	0,00
23	Vnútorné ker. obklady	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	0,00	0,00	0,00
25	Povrchy podláh	0,00	0,00	0,00
26	Vykurovanie	0,53	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	2,98	0,00	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,42	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,42	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,71	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,69	0,00	0,00
35	Ostatné	0,71	0,00	0,00
	Opotrebenie			9,10%
	Technický stav			90,90%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota dokončeného bytu	$857,88 \text{ Eur/m}^2 * 39,54 \text{ m}^2$	33 920,58
Nedokončenosť	-32,17% z 33 920,58 Eur	-10 912,25
Východisková hodnota		23 008,33
Technická hodnota	90,90% z 23 008,33 Eur	20 914,57

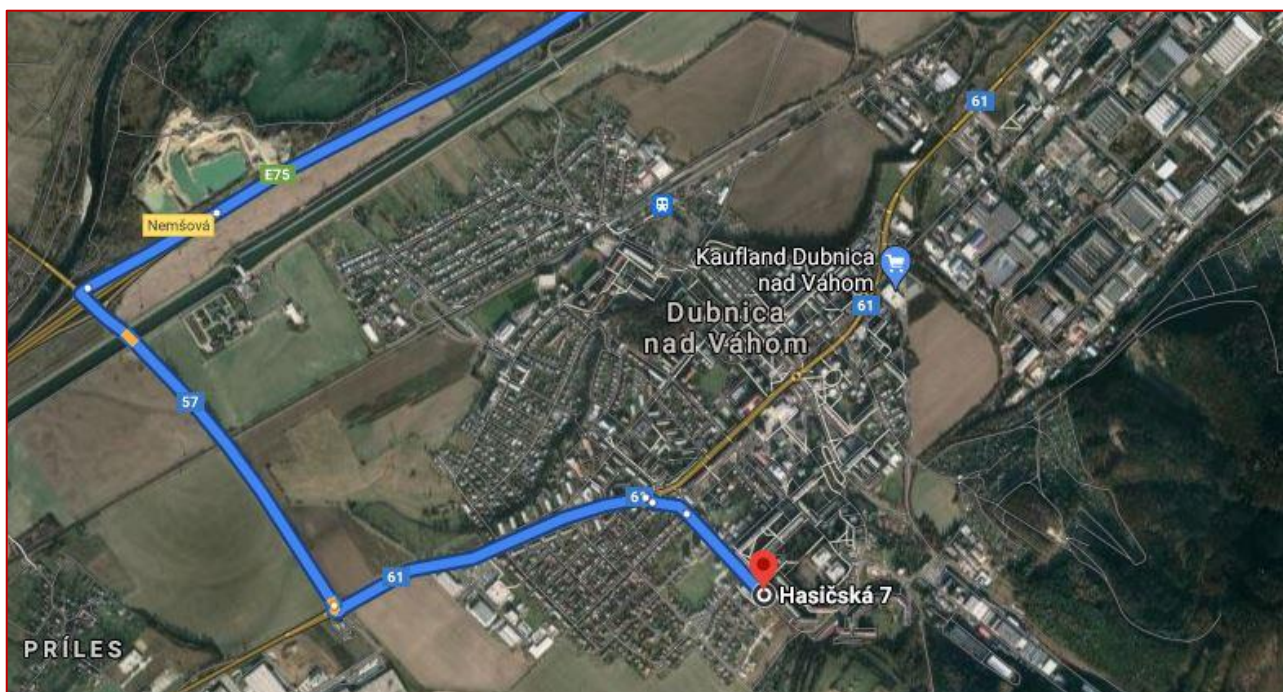
Dokončenosť stavby: $(23\,008,33 \text{ Eur} / 33\,920,58 \text{ Eur}) * 100 \% = 67,83 \%$

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Rozostavaný byt č.9 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom	34 653,46	31 489,60
Rozostavaný byt č.29 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom	23 008,33	20 914,57
Celkom za Byty	57 661,79	52 404,17
Celkom:	57 661,79	52 404,17

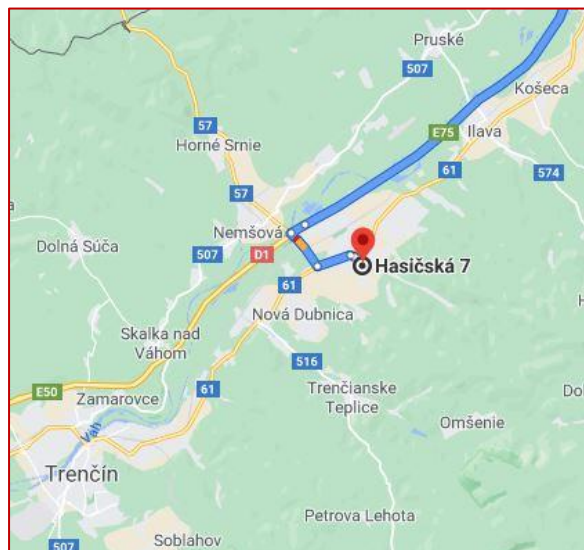
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Rozostavaný bytový dom postavený na pozemku parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, je situovaný v meste Dubnica nad Váhom, na ulici Hasičská, juhozápadne od sídliska Pod Hájom, vybudovaného v južnej časti mesta, v dobrej dostupnej vzdialenosti do centrálnej časti mesta. Jedná sa o novú obytnú lokalitu so zástavbou objektov hromadného bývania (HBV) a rodinných domov (IBV). Bytový dom má 2 vchody, jedno podzemné podlažie samostatne prístupné z o zadnej časti domu a 6 nadzemných podlaží vertikálne prepojených schodiskom a osobným výťahom. Na 1. podzemnom podlaží sa nachádzajú prevažne nebytové priestory a spoločné priestory domu, na 1. nadzemnom podlaží sú situované spoločné priestory (vstupné priestory, sklady), a byty. Na 2.-6. nadzemnom podlaží sú situované byty a spoločné priestory. V dostupnej vzdialenosti sa nachádzajú obchodné domy a nákupné centrá obchodných reťazcov (Lidl, Tesco, Kaufland, Billa), zástavky MHD, železničná stanica, poliklinika, pošta, základné školy, materské školy, stredné školy, úrady, banky, podnikateľské subjekty, športoviská (futbalové ihrisko, zimný štadión), všetko v dosahu do 5-10 min. V predmetnej lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete. Byt sa nachádza na 5.nadzemnom podlaží obytného domu, v stredovej sekcii, s orientáciou obytných miestností prevažne na východ a západ.

Mesto Dubnica nad Váhom má približne 24 000 obyvateľov, je situované medzi okresným mestom Ilava (8 km) a krajským mestom Trenčín (32 km), od okresného mesta Púchov je vzdialená 27 km. Dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železnicou, s rýchlou dostupnosťou na dopravný ťah diaľnice D1.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je dvojizbový byt č.9 a jednoizbový byt č. 29 situované v stredovej sekcii domu, na 5. nadzemnom podlaží. Byt č.9 pozostáva zo vstupnej chodby, dvoch izieb, kuchyne, kúpeľne, WC. Príslušenstvo bytu tvorí balkón. Byt č.29 pozostáva zo vstupnej chodby, jednej izby, kuchyne, kúpeľne s WC, technickej miestnosti. Príslušenstvo bytu tvorí balkón. Byty v čase ohodnotenia neboli dokončené, neboli užívané. Svojím dispozičným riešením a plánovaným vybavením sú určené na celoročné bývanie. Vzhľadom na ich situovanie nie je predpoklad na iné využitie ako je plánované - na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Finančné prostriedky potrebné na opravu a dokončenie bytového domu a bytov
- Ťarchy evidované na liste vlastníctva
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytu po jeho dokončení

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,1 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,100 + 2,200)	3,300
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,200
III. trieda	Priemerný koeficient	1,100
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,605
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,100 - 0,990)	0,110

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	2,200	10	22,00

2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní, bežné sídliská	III.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť vyžaduje opravu	III.	1,100	7	7,70
	<i>rozostavaný bytový dom a byt s nekvalitným prevedením niektorých konštrukčných prvkov vyžadujúcich výmenu prípadne opravu (viď technickú správu na rekonštrukciu)</i>				
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,300	5	16,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti	II.	2,200	6	13,20
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	byt v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,200	10	22,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,200	8	17,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,100	6	6,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,200	5	11,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	3,300	9	29,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,100	7	7,70
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	2,200	7	15,40
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,200	6	13,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,605	4	2,42
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,200	5	11,00
16	Názor znalca				
	dobrá byt	II.	2,200	20	44,00
	<i>Stavebno-technický stav vyžadujúci opravu niektorých konštrukčných prvkov a doriešenie tŕach</i>				
	Spolu			145	273,02

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 273,02 / 145$	1,883
Všeobecná hodnota	$VŠB = TH * k_{PD} = 52\,404,17 \text{ Eur} * 1,883$	98 677,05 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č.2300/239, 2300/366 k.ú.Dubnica nad Váhom, zastavané bytovým domom s príslušenstvom, situované v meste Dubnica nad Váhom, na ulici Hasičská, juhozápadne od sídliska Pod Hájom, vybudovaného v južnej časti mesta, v novej obytnej lokalite Háje II, na okraji centrálnej časti mesta. Pozemky sú s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete - verejnej kanalizácie, vody, plynu, el. energie, káblovej televízie. Pozemky sú slnečné, rovinaté.

Mesto Dubnica nad Váhom má približne 24 000 obyvateľov, je situované medzi okresným mestom Ilava (8 km) a krajským mestom Trenčín (32 km), od okresného mesta Púchov je vzdialená 27 km. Dostupnosť okolitých sídelných útvarov je možná autobusovou prímestskou dopravou a železnicou, s rýchlou dostupnosťou na dopravný ťah diaľnice D1.



3.2.1.1 Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č.2300/239, 2300/366 k.ú.Dubnica nad Váhom (byt č. 9)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2300/239	zastavaná plocha a nádvorie	177,00	1/1	5904/229658	4,55
2300/366	zastavaná plocha a nádvorie	483,00	1/1	5904/229658	12,42
Spolu výmera					16,97

Obec:

Dubnica nad Váhom

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 6,64 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrálne miesta od 10 000 do 50 000 obyvateľov, <i>nová obytná lokalita mesta v rámci širšieho centra mesta</i>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemky zastavané bytovým domom s príslušenstvom</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _Z	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v	2,00

koeficient povyšujúcich faktorov	zvýšenej východiskovej hodnoty <i>Zvýšený záujem o kúpu pozemkov</i>	
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	4,4717
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ Eur/m}^2 * 4,4717$	29,69 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 2300/239	$177,00 \text{ m}^2 * 29,69 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 5904/229658$	135,10
parc. č. 2300/366	$483,00 \text{ m}^2 * 29,69 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 5904/229658$	368,66
Spolu		503,76

3.2.1.2 Spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc. KN č.2300/239, 2300/366 k.ú.Dubnica nad Váhom (byt č. 29)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2300/239	zastavaná plocha a nádvorie	177,00	1/1	3960/229658	3,05
2300/366	zastavaná plocha a nádvorie	483,00	1/1	3960/229658	8,33
Spolu výmera					11,38

Obec:

Dubnica nad Váhom

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 6,64 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, <i>nová obytná lokalita mesta v rámci širšieho centra mesta</i>	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemky zastavané bytovým domom s príslušenstvom</i>	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote <i>Zvýšený záujem o kúpu pozemkov</i>	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,40 * 2,00 * 1,00$	4,4717
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,64 \text{ Eur/m}^2 * 4,4717$	29,69 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 2300/239	$177,00 \text{ m}^2 * 29,69 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 3960/229658$	90,61
parcelsa č. 2300/366	$483,00 \text{ m}^2 * 29,69 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 3960/229658$	247,27
Spolu		337,88

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty:

- rozostavaného bytu č.9 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkov parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 5955/229658,
- rozostavaného bytu č.29 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkov parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 3960/229658.

Odpoveď: Všeobecná hodnota:

- rozostavaného bytu č.9 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkov parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 5955/229658,
- rozostavaného bytu č.29 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, zariadeniach obytného domu a pozemkov parc. KN č. 2300/239 a 2300/366 vo výške 3960/229658 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Rozostavaný byt č.9 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava	1/1	59 294,92
Rozostavaný byt č.29 na 5.nadzemnom podlaží rozostavaného bytového domu na parc. KN č.2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava	1/1	39 382,13
Spolu za Byty		98 677,05
Spolu stavby		98 677,05
Pozemky		
pozemok - parc. č. 2300/239 k.ú. Dubnica nad Váhom (4,55 m ²) (byt č.9)	1/1 z 5904/229658	135,10
pozemok - parc. č. 2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom (12,42 m ²) (byt č.9)	1/1 z 5904/229658	368,66
pozemok - parc. č. 2300/239 k.ú. Dubnica nad Váhom (3,05 m ²) (byt č.29)	1/1 z 3960/229658	90,61
pozemok - parc. č. 2300/366 k.ú. Dubnica nad Váhom (8,33 m ²) (byt č.29)	1/1 z 3960/229658	247,27
Spolu pozemky (28,35 m²)		841,64
Všeobecná hodnota celkom		99 518,69
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		99 500,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatdeväťtisícpäťsto Eur		

IV. PRÍLOHY

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6474 k.ú. Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál
- Verejná vyhláška - rozhodnutie č.j.: Výst. - 4338/2019 - Hš - TSI - 20 na zmenu stavby "Bytové domy Háje, II. kvadrant(HBV) 1.etapa Dubnica nad Váhom - objekt SO 01 Bytový dom č. 1", vydané mestom Dubnica nad Váhom dňa 18.04.2019 - v elektronickej forme
- Verejná vyhláška - rozhodnutie č.j.: Výst. - 31346/2021 - Hš - TSI - A/10 na predĺženie platnosti stavebného povolenia č.j.: Výst. - 4338/2019 - Hš - TSI - 2 na stavbu "Bytové domy Háje, II. kvadrant(HBV) 1.etapa Dubnica nad Váhom - objekt SO 01 Bytový dom č. 1", vydané mestom Dubnica nad Váhom dňa 28.06.2021- - v elektronickej forme
- Technická správa na rekonštrukciu bytového domu
- Čiastočná projektová dokumentácia na stavbu SO 01 Bytový dom č. 1, vypracovaná Ing. Arch. Dalibor Hrivnák, Trenčín, 10/2018 – pôdorysy podlaží, pohľad
- Pôdorysy bytov
- Ponuky z realitných portálov na dokončené byty

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 139/2021 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu