Znalec: Ing. Róbert Hirsch, Škorcová 9, 903 01 Senec

Znalec z odboru stavebníctvo; odvetvia pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností; evidenčné číslo znalca : 915384, e-mail: robo.hirsch@gmail.com, mob.:0911 153 210

Zadávateľ: Dražby realít s.r.o., so sídlom Tri vody I 28, 900 45 Malinovo, IČO: 46 642 293

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 28.09.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 262/2026

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty Bytu č. 2 nachádzajúci sa na 1. poschodí vo vchode 74, Nebytový priestor č. 2, vchod 74, prízemie v bytovom dome so súpisným číslom 1469, postavenom na pozemku parc. č. 200/42, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc.č. 200/42, v katastrálnom území Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

Počet strán posudku: 46xA4 (17xA4)

Počet vyhotovení: 6 + 1xCD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:
Stanovenia všeobecnej hodnoty Bytu č. 2 nachádzajúci sa na 1. poschodí vo vchode 74, Nebytový priestor č. 2, vchod 74, prízemie v bytovom dome so súpisným číslom 1469, postavenom na pozemku parc. č. 200/42, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc.č. 200/42, v katastrálnom území Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava.

2. Účel znaleckého posudku: za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 09.10.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 15.10.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka znaleckého posudku DD2/2026 zo dňa 28.09.2026
- Kúpna zmluva V 937/2008.-610/2008
- Pôdorys Bytu
- Kolaudačné rozhodnutie Výst. - 18588/2007-Va na stavbu "Bytové domy na sídlisku centrum II-24 b.j. blok s 8.b.j. zo dňa 21.11.2007

b) Podklady získané znalcom :
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4539, k.ú. Dubnica nad Váhom zo dňa 15.10.2026, vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Dubnica nad Váhom zo dňa 15.10.2026, vytvorená cez katastrálny portál.
- Mapka lokality.
- Fotodokumentácia.

6. Použité právne predpisy a literatúra:
- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších.
- 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.
- Vyhláška MS SR č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- STN 73 4301/98 - Budovy na bývanie.
- STN 73 4055/63 - Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů.
- 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) v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy,
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z. ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD.- Ohodnocovanie nehnuteľností, MIpress Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4.
- Zákon č. 40/1964 Zb. (občiansky zákonník) v znení neskorších predpisov

7. Definície dôležitých pojmov

Definície pojmov
Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z. z. v platnom znení:
„Všeobecná hodnota majetku je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny hodnoteného majetku ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.“

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia zodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia, dražby 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.

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.
Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

VH = M. (RU. kCU. kV. kZP. kVP. kK. kM) [€],
kde
M – počet merných jednotiek, m3 obostavaného priestoru pre posudzovanej hlavnej stavby, resp. bežný m a m2 pre príslušenstvo.
RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom.
Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

kCU – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrťrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia (**kcu=4,199**).

kV – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je kv = 1.

kZP – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

kVP – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.

kK – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

kM – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu:
TH = TS. VH /100
alebo
TH = VH – HO [€],
kde
TH – technická hodnota stavby [€],
TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu TS = 100 – O [%],
VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.
Opotrebenie stavieb môže byť určené:
a) lineárnou metódou
b) analytickou metódou

Všeobecná hodnota stavieb
Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:
• Metóda porovnávania
• Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
• Metóda polohovej diferenciácie
Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie. Metóda porovnávacia pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb nie je použitá z dôvodu absencie podkladov, potrebných pre porovnanie.

Metóda polohovej diferenciácie:
Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:
VŠHS = TH * kPD [€]
kde:
TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
kPD – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby 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 diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda
Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

VŠH = (a. HV + b. TH) / (a + b) [€],
kde:
HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),
TH - technická hodnota stavieb,
a - váha výnosovej hodnoty,
b - váha technickej hodnoty.
Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota 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 sa používajú metódy:
• Metóda porovnávania
• Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
• Metóda polohovej diferenciácie

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných zastavaných pozemkov v blízkom okolí. Výnosovú metódu nemožno použiť, pretože daný pozemok nie je schopný dosahovať výnos.

Metóda polohovej diferenciácie:
Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

VŠHPOZ = M. (VHMJ. kPD) [€],
kde:
M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VHMJ - jednotková východisková hodnota na 1 m2 pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E. 3. 1. príl. č. 3 Vyhlášky
kPD - koeficient polohovej diferenciácie
Koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:
kPD = kS. kV. kD. kP. kI. kZ. kR
kde
kS - koeficient všeobecnej situácie
kV - koeficient intenzity využitia
kD - koeficient dopravných vzťahov
kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
kI - koeficient druhu pozemku
kZ - koeficient povyšujúcich faktorov
kR - koeficient redukujúcich faktorov

8. Osobité požiadavky zadávateľa:

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

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

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie. S porovnávacou metódou neuvažujem, vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov pre danú lokalitu a typ stavby. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby sa výsledná všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou priblížila k najpravdepodobnejšej cene ku dňu ohodnotenia.

Výpočet východiskovej hodnoty nehnuteľnosti 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/. Rozpočtové ukazovatele sú stanovené v zmysle citovanej metodiky.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2026.

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

b) vlastnícke a evidenčné údaje :

List vlastníctva číslo:	4539 (čiastočný)
Katastrálne územie:	Dubnica nad Váhom
Obec:	Dubnica nad Váhom
Okres:	Ilava

A. Majetková podstata (len posudzované nehnuteľnosti)
Parcely registra C :

- parcela číslo 200/42 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m2, Spôsob využívania pozemku -15, Umiestnenie pozemku-1

Stavby :

- Bytový dom súpisné číslo 1469 na parc.č. 200/42, Druh stavby -9, Umiestnenie stavby -1

Legenda
Spôsob využívania pozemku
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Spoločná nehnuteľnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Umiestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Druh stavby
9 Bytový dom
Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a oprávnené osoby:
Byt č. 2, 1. poschodie, vchod č. 74,
súpisné číslo stavby 1469, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 104/1228

Nebytový priestor č. 2 – garáž, prízemie, vchod č. 74,
súpisné číslo stavby 1469, podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 20/1228
7 - Šuvara Dušan r. Šuvara a Jana Šuvarová r. Šimková, kpt.Nálepku 1239/7, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR, Dátum narodenia: 06.08.1980, Dátum narodenia: 26.03.1980, BSM
spoluvlastnícky podiel: 1/1
Titul nadobudnutia:
Kúpna zmluva V 937/2008.-610/2008
Iné údaje: Bez zápisu

C. Ťarchy:
- Vlastník poradové číslo 7: Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s.1469 - V 937/2008.-610/2008
- Vlastník poradové číslo 7: Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO 151 653 - záložné právo na nehnuteľnosti byt č.2 na 1.poschodí, vo vchode č.74 obytného domu č.s.1469, podiel 104/1228 zo spoločných častí a zariadení domu č.s.1469 na KN p.č.200/42, podiel 104/1228 z KN p.č.200/42, garáž č.2 na prízemí, vo vchode č.74 obytného domu č.s.1469, podiel 20/1228 zo spoločných častí a zariadení domu č.s.1469 na KN p.č.200/42, podiel 20/1228 z KN p.č.200/42 na základe záložnej zmluvy zo dňa 20.3.2008 - V 936/2008.-613/2008

Iné údaje:
- Bez zápisu

Poznámka:
- Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 09.10.2026 za účasti vlastníka.
- Zameranie (overenie) vykonané dňa 09.10.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 09.10.2026

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:
Zadávateľom boli poskytnuté podklady – výkresová dokumentácia, kolaudačné rozhodnutie a kúpna zmluva. Podstatné rozmery pre ohodnotenie boli zamerané (overené) pri obhliadke bytu. Pôdorys, ktorý sa nachádza v prílohe tohto posudku, zodpovedá zistenému skutočnému stavu. V predloženej kúpnej zmluve zo dňa 19. 3. 2008 je uvedená výmera bytu 103,60 m², pričom podlahová plocha bytu zistená zameraním pri obhliadke predstavuje 101,44 m². Rozdiel vo výmere predstavuje 2,16 m². Pri stanovení všeobecnej hodnoty bola použitá podlahová plocha zistená zameraním pri obhliadke.

e) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Byt č. 2, nachádzajúci sa na 1. poschodí vo vchode č. 74 bytového domu so súpisným číslom 1469, postaveného na pozemku parc. č. 200/42, a nebytový priestor č. 2 – garáž, nachádzajúci sa na prízemí vo vchode č. 74 toho istého bytového domu, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve domu sú zapísané na LV 4539. Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc. č. 200/42 je zapísaný na LV4539 v katastrálnom území Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava. Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Byty:
- Byt č. 2, 1. poschodie, vchod č. 74,

Nebytové priestory:
- Nebytový priestor č. 2 – garáž, prízemie, vchod č. 74

Pozemky:
- parcela číslo 200/42 Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m2, Spôsob využívania pozemku -15, Umiestnenie pozemku-1

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

h) informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka).“. :
Predmetná nehnuteľnosť – byt č. 2 na 1. poschodí a nebytový priestor č. 2 – garáž na prízemí vo vchode č. 74 bytového domu súpisné číslo 1469, postaveného na pozemku parc. č. 200/42, spolu so spoluvlastníckym podielom na pozemku parc. č. 200/42, k. ú. Dubnica nad Váhom – sa nachádza v zastavanom území mesta Dubnica nad Váhom, na existujúcom sídlisku „Centrum II“, ktoré je podľa územného plánu súčasťou urbanistického okrsku A – CMZ (centrálna mestská zóna), časť A1.
Mesto obstaráva nový Územný plán mesta Dubnica nad Váhom (návrh bol verejne prerokovaný vo februári 2025), ktorý k rozhodnému dátumu nie je schválený; pre územie preto platí regulácia doterajšieho Územného plánu mesta Dubnica nad Váhom v znení jeho zmien a doplnkov.
Názov územného plánu k rozhodnému dátumu: Územný plán mesta Dubnica nad Váhom v znení zmien č. 1 až 6 a doplnkov č. 1 až 4. ÚPN mesta bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva v Dubnici nad Váhom č. 48/1997 zo dňa 25.06.1997 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením mesta č. 23. Zmeny a doplnky boli schválené uzneseniami MsZ č. 83/1999 zo dňa 27.10.1999 (zmena č. 1), č. 47/2001 zo dňa 25.06.2001 (zmena č. 2), č. 118/2002 zo dňa 03.12.2002 (zmena č. 3 a doplnok č. 1), č. 18/2005 zo dňa 26.04.2005 (zmena č. 4 a doplnok č. 2), č. 4/2011 zo dňa 10.03.2011 (zmena č. 5 a doplnok č. 3) a č. 450/2011 zo dňa 15.12.2011 (zmena č. 6 a doplnok č. 4); ich záväzné časti boli vyhlásené zmenami a doplnkami č. 1 až 3 VZN č. 23, VZN č. 1/2005 (úplné znenie), VZN č. 5/2011 a VZN č. 11/2011.
Záväzné regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov pre urbanistický okrsok A – CMZ (centrálna mestská zóna), časť A1 (Úplné znenie o záväzných častiach ÚPN mesta Dubnica nad Váhom ako vyplýva zo zmien a doplnkov, ARCH.EKO s.r.o., 09/2012, kap. a/3.2.1 a zoznam verejnoprospešných stavieb):
- funkčné využitie zastavaného územia: prioritne kvalitné, široko spektrálne bývanie a existenčné hospodárske aktivity; v plánovacom horizonte zabezpečiť reštrukturalizáciu a intenzifikáciu využitia súčasných funkčných plôch, resp. ich čiastočné rozšírenie;

- bývanie: bývanie mestského charakteru rozvíjať vo forme podkrovných bytov a nových obytných domov v obytných okrskoch A, B, D, E, F, G, H, I a O; v súboroch existujúcich obytných domov plochy bývania intenzifikovať vhodnými druhmi vybavenosti;
- občianska vybavenosť: občiansku vybavenosť administratívneho, obchodného, marketingového, kultúrneho, spoločenského charakteru a nevýrobných služieb mestského a vyššieho významu vrátane viacúrovňových objektov statickej dopravy umiestňovať prioritne v okrsku A a dotvoriť tu obchodné a spoločenské centrum mesta; školskú, športovú, rekreačnú a ubytovaciu vybavenosť ďalej rozvíjať (okrem iných okrskov) aj v okrsku A; okrskovú vybavenosť budovať vo všetkých okrskoch;
- garážovanie: garážovanie osobných áut v mestskej časti Dubnice nad Váhom je možné postupne integrovať v zmysle regulatívov územného plánu;
- verejnoprospešné stavby: 17 – A1. b – rekonštrukcia vybraných bytových domov a dostavba podkrovných bytov na súčasnom sídlisku „Centrum II“.

Územný plán je verejne prístupný na internetovej stránke mesta Dubnica nad Váhom:
https://www.dubnica.eu/zverejnovanie/uzemny-plan-mesta/
https://www.uzemneplany.sk/upn/dubnica-nad-vahom

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č. 2, 1. poschodie, vchod č. 74

POPIS

Predmetom ohodnotenia je byt č. 2 na 1. poschodí (II. nadzemnom podlaží) vo vchode č. 74 bytového domu súp. č. 1469, Centrum II., Dubnica nad Váhom. Byt sa hodnotí spolu so spoluvlastníckym podielom 104/1228 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parc. č. 200/42, k. ú. Dubnica nad Váhom. Bytový dom stojí na pozemku parc. č. 200/42 s výmerou 369 m², ktorý je v katastri nehnuteľností vedený ako zastavaná plocha a nádvorie. Dom je situovaný na sídlisku Centrum II medzi panelovými bytovými domami. Prístupný je z miestnej obslužnej komunikácie cez spevnené plochy zo zámkovej dlažby, na ktorých sú pred domom vyznačené parkovacie státia. Bytový dom súp. č. 1469 je podľa listu vlastníctva č. 4539 evidovaný ako stavba druhu „bytový dom“ postavená na pozemku parc. č. 200/42. Užívanie stavby „Bytové domy na sídlisku centrum II – 24 b.j., blok s 8 b.j.“ povolilo Mesto Dubnica nad Váhom kolaudačným rozhodnutím č. Výst.-18588/2007-Va-TS1-A/10 zo dňa 21.11.2007. Stavbu povolil Okresný úrad v Ilave, odbor ŽP, dňa 15.5.1997 pod č. ŽP-894/1997-Ni-FX1. Zmenu stavby pred dokončením povolilo Mesto Dubnica nad Váhom dňa 22.5.2007 pod č. Výst.-4384/2007-Va-TS1-A/10. Za rok začiatku užívania stavby uvažujem rok 2007, kedy bol objekt skolaudovaný a odovzdaný do užívania. Podľa Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 (ISBN 80-7100-827-3), stanovujem životnosť bytového domu na 100 rokov. Odôvodňujem to murovaným konštrukčným systémom, zateplením

obvodového plášťa a dobrým stavom spoločných častí domu, ktorý svedčí o priebežnej údržbe. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou.

Dom má šesť nadzemných podlaží. Na I. nadzemnom podlaží sú umiestnené garáže a vstup do domu. Na II. až IV. nadzemnom podlaží sú vždy dva byty a na V. a VI. nadzemnom podlaží dva mezonetové byty. Dom má jeden vchod a nie je vybavený výťahom. Vertikálnu komunikáciu zabezpečuje schodisko s nášľapnou vrstvou z keramickej dlažby a kovovým zábradlím s madlom. Je umiestnené v polkruhovom schodiskovom priestore, ktorý z fasády vystupuje. Dom je napojený na verejný vodovod, kanalizáciu, elektrickú sieť NN a plynovod. Predpokladám, že nosné steny a priečky sú murované z tvaroviek POROTHERM, stropy a schodisko sú železobetónové a strecha je šikmá sedlová s krytinou z ťažkých betónových škridiel BRAMAC. Obvodový plášť je podľa kolaudačného rozhodnutia zateplený. Fasádu tvorí tenkovrstvová omietka, ktorá je na úrovni prízemia obložená obkladom z umelého pieskovca. Byty majú balkóny s keramickou dlažbou a kovovým zábradlím. Vstupné dvere do domu sú hliníkové, presklené a vybavené zvončekovým tablom s kódovým prístupovým systémom. Vo vstupnom priestore sú umiestnené poštové schránky. Spoločné priestory majú podlahy z keramickej dlažby a steny s maľbou a farebným soklom. Pri obhliadke boli fasáda aj spoločné priestory v dobrom stave, bez zjavných statických porúch.

Byt č. 2 tvoria štyri izby, kuchyňa s jedálenskou časťou, dve chodby, kúpeľňa, samostatné WC, šatník a dve komory. K bytu patria balkóny prístupné z obývacej izby, z kuchyne a z jednej z izieb. Podlahová plocha bytu je podľa zamerania skutočného stavu, ktoré vykonal znalec pri obhliadke, 101,44 m². Kúpeľňa má okno a je prirodzene osvetlená. Výplne otvorov tvoria plastové okná a balkónové dvere s interiérovými žalúziami. Vstupné dvere do bytu sú plné, hladké, s priezorníkom a osadené v kovovej zárubni. Vnútorné dvere sú drevené, hladké, dyhované a osadené v obložkových zárubniach. Vnútorné povrchy stien a stropov tvoria omietky so stierkou a farebnými maľbami. V kúpeľni a vo WC sú keramické obklady až po strop a nad kuchynskou linkou keramický obklad. Podlahy v izbách, chodbe a jedálenskej časti kuchyne sú z laminátových parkiet. Vo vstupnej predsieni, v pracovnej časti kuchyne, v kúpeľni a vo WC je keramická dlažba. Byt má samostatné ústredné vykurovanie a lokálnu prípravu teplej vody s plynovým kombinovaným kotlom VIESSMANN umiestneným v predsieni. Vykurovanie je regulované priestorovým termostatom osadeným v chodbe. V kúpeľni je rohová akrylátová vaňa s pákovou batériou. Vo WC je osadené kombinované WC. Kuchynská linka je zostava spodných a horných skriniek s nerezovým drezom, pákovou batériou, sklokeramickou varnou doskou, vstavanou elektrickou rúrou a odsávačom pár. Byt má rozvody studenej a teplej vody, kanalizácie, plynu a svetelnej a zásuvkovej elektroinštalácie. Je ukončený bytovým rozvádzačom z roku 2007 s ističmi a prúdovým chráničom a vybavený domácim telefónom.

Byt je v čase obhliadky dlhší čas neobývaný a vypratý. Plynový kotol má demontovaný kryt a je čiastočne rozobratý, preto nebolo možné overiť jeho funkčnosť. Umývadlá v kúpeľni a vo WC sú odmontované a vývody vody sú ukončené ventilmi. Vo WC je odkrytý revízny otvor s viditeľným pripojením odpadu. V kuchyni a v kúpeľni chýbajú stropné svietidlá. Na stenách sú otvory po demontovaných skrinkách a doplnkoch a maľby sú lokálne znečistené. Nosné konštrukcie, okná, dvere, podlahy a osadené zariaďovacie predmety nevykazujú viditeľné poruchy. Zistené nedostatky majú charakter zanedbanej údržby a chýbajúceho dovybavenia. Hnuteľné veci v byte, najmä mikrovlnná rúra a nábytok, nie sú predmetom ohodnotenia.

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]
Predsieň 4,38*1,865+0,85*0,43+(0,8*0,8)/2+0,8*1,2	9,81
Chodba 4,1*1,3	5,33
Šatník 0,95*2,24	2,13
Komora 1,35*0,96	1,30
WC 1,74*0,9+0,95*0,43	1,97
Obývacia izba 4,35*4,5-(0,7*0,7)/2-0,7*1,1	18,56
Jedáleň s kuchyňou 5,05*3,10	15,66
Špajza 1,375*1,46	2,01
Izba 2,55*2,3+2,9*3,75	16,74
Kúpeľňa 2,1*2,48	5,21
Izba 3,66*3,23	11,82
Izba 3,67*2,97	10,90
Vypočítaná podlahová plocha	**101,44**
Balkón 1*7,9	7,90
Balkón 1,0*5,18	5,18

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Počet izieb: 4

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	4,32	100	4,32
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	18,63	100	18,63
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	8,29	100	8,29
4	Schody	3,00	1,30	3,90	3,37	100	3,37
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	5,61	100	5,61
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,73	100	1,73
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,86	100	0,86
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,11	100	3,11
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,07	100	2,07

10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,52	100	0,52
12	Okná	5,00	1,20	6,00	5,18	100	5,18
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,56	100	0,56
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,73	100	1,73
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,86	100	0,86
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,73	100	1,73
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,73	100	1,73
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,86	100	0,86
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,73	100	1,73
	Zariadenie bytu						
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,80	100	3,80
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,29	100	1,29
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,59	100	2,59
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,24	100	3,24
26	Vykurovanie	2,50	2,00	5,00	4,32	100	4,32
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,59	100	2,59
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,86	100	0,86
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,86	100	0,86
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,43	100	0,43
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,73	100	1,73
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,07	100	2,07
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,30	5,20	4,49	80	3,59
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,45	100	3,45
35	Ostatné	2,50	2,50	6,25	5,39	100	5,39
	Spolu	**100,00**		**115,85**	**100,00**		**99,10**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 115,85 / 100 = 1,1585$

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

$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 0,939 * 1,1585 * 1,00$

$VH = 1\,485,91 €/m^2$

Rozostavanosť bytu: 99,10 %

Nedokončenosť bytu: 0,90 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č. 2, 1. poschodie, vchod č. 74	2007	19	81	100	19,00	81,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 485,91 €/m^2 * 101,44m^2	150 730,71
Nedokončenosť	-0,9% z 150 730,71 €	-1 356,58
Východisková hodnota		149 374,13
Technická hodnota	81,00% z 149 374,13 €	120 993,05

2.2 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.2.1 Nebytový priestor č. 2 – garáž, prízemie, vchod č. 74

POPIS

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č. 2 – garáž na prízemí (I. nadzemnom podlaží) vo vchode č. 74 bytového domu súp. č. 1469, Centrum II., Dubnica nad Váhom. Garáž sa hodnotí spolu so spoluvlastníckym podielom 20/1228 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku parc. č. 200/42, k. ú. Dubnica nad Váhom. Podľa listu vlastníctva č. 4539 je nebytový priestor evidovaný ako garáž. Je súčasťou bytového domu, ktorého užívanie bolo povolené kolaudačným rozhodnutím Mesta Dubnica nad Váhom č. Výst.-18588/2007-Va-TS1-A/10 zo dňa 21.11.2007. Toto rozhodnutie zahŕňalo aj 8 garáží na I. nadzemnom podlaží. Za rok začiatku užívania garáže uvažujem rok 2007 a jej životnosť stanovujem zhodne s bytovým domom na 100 rokov. Opotrebenie stanovujem lineárnou metódou. Garáž sa nachádza v uličnom priečelí domu priamo vedľa vstupu do vchodu č. 74 a je prístupná z vonkajšej spevnenej plochy zo zámkovej dlažby. Jej podlahová plocha je podľa zamerania skutočného stavu, ktoré vykonal znalec pri obhliadke, 20,49 m². Ide o samostatnú uzavretú garáž pre jedno osobné motorové vozidlo, ktorá je od susedných garáží oddelená murovanými stenami. Vstup do garáže zabezpečuje plechová výklopná garážová brána s elektrickým pohonom. Brána je osadená v ostení, ktoré je z vonkajšej strany obložené obkladom z umelého pieskovca. Podlaha je z keramickej dlažby so soklom z dlažby. Steny a strop sú omietnuté a opatrené maľbou. Garáž má elektroinštaláciu so skrinkou elektroinštalácie osadenou na zadnej stene. V čase obhliadky je garáž neužívaná a vypratá. Na stenách sú otvory po demontovaných policiach a doplnkoch, maľby a podlaha sú lokálne znečistené. Konštrukcie ani garážová brána nevykazujú viditeľné poruchy a zistené nedostatky majú charakter zanedbanej údržby.

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]
Garáž 6,53*2,753+1,5*1,04+(1,275*1,5)/2	20,49
Vypočítaná podlahová plocha	**20,49**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Počet miestností: 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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	5,42
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	23,42
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	10,41
4	Schody	3,00	1,30	3,90	4,23
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	7,05
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,17
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,90
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,60
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,65
12	Okná	5,00	1,20	6,00	6,50
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,70
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,17
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,17
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,17
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,08
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,17
	Zariadenie nebytového priestoru				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,34

23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	3,00	6,00	6,50
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	3,25
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,30	3,90	4,23
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,71
	Spolu	**100,00**		**92,25**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 92,25 / 100 = 0,9225$
Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \quad [€/m^2]$
$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 0,939 * 0,9225 * 1,00$
$VH = 1\ 183,21 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Nebytový priestor č. 2 – garáž, prízemie, vchod č. 74	2007	19	81	100	19,00	81,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 183,21 €/m² * 20,49m²	24 243,97
Technická hodnota	81,00% z 24 243,97 €	19 637,62

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Byt č. 2, 1. poschodie, vchod č. 74	**149 374,13**	**120 993,05**
Nebytový priestor č. 2 – garáž, prízemie, vchod č. 74	**24 243,97**	**19 637,62**
Celkom:	**173 618,10**	**140 630,67**

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Byty

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Okres Ilava sa nachádza v severozápadnej časti Slovenskej republiky a je súčasťou Trenčianskeho samosprávneho kraja. Rozlohou približne 359 km² a počtom obyvateľov okolo 56 200 patrí medzi menšie okresy, má však pomerne husté osídlenie. Jadro územia tvorí Ilavská kotlina, ktorá je súčasťou Považského podolia. Na západe okres zasahuje do Bielych Karpát a na východe do Strážovských vrchov. Najvyšším bodom okresu je vrch Strážov (1 213 m n. m.), najnižšie miesto leží v nadmorskej výške približne 224 m n. m. pri výtoku Váhu z územia okresu. Najväčším mestom a hospodárskym centrom okresu je Dubnica nad Váhom s približne 21 400 obyvateľmi. Mesto leží v údolí Váhu, asi 15 km severovýchodne od Trenčína, a je tradičným centrom strojárskej výroby, ktorú dnes dopĺňajú rozvíjajúce sa priemyselné parky. Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza na adrese Centrum II. 1469/74, 018 41 Dubnica nad Váhom, na sídlisku Centrum II vo východnej časti mesta. Ide o ucelenú obytnú zástavbu bytových domov s vnútroblokovou zeleňou, parkovacími plochami a základnou občianskou vybavenosťou priamo na sídlisku. Mestom prechádza hlavná železničná trať č. 120 (Bratislava – Žilina) so železničnou stanicou Dubnica nad Váhom a cesta I/61. Mesto má priame napojenie na diaľnicu D1 cez križovatku Dubnica nad Váhom, ktorá zabezpečuje rýchle spojenie s Trenčínom, Bratislavou aj Žilinou. Peši je od nehnuteľnosti vzdialená Základná škola s materskou školou Pavla Demitru približne 0,2 km, obchodné stredisko Dubničanka s predajňou potravín a fitnes centrom približne 0,3 km, predajňa Coop Jednota na Námestí Matice slovenskej približne 0,5 km a predajňa Billa na tom istom námestí približne 0,6 km. Autobusová zastávka SPŠ je vzdialená približne 0,7 km, zastávka Rozptyl približne 0,9 km, lekáreň Centrum II približne 0,9 km a hypermarket Kaufland približne 1,1 km. Dubnický kaštieľ je vzdialený približne 1,2 km, mestský úrad a Kostol sv. Jakuba staršieho približne 1,3 km, železničná stanica približne 1,6 km a autobusová stanica približne 1,9 km. Hypermarket Tesco je vzdialený približne 2,0 km a nákupné centrum Stop Shop približne 2,1 km. V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú materské a základné školy, detské ihriská, obchody, služby, zdravotnícke zariadenia a gastronomické prevádzky. Dopravný ruch má charakter bežnej sídliskovej obslužnej dopravy a parkovanie je zabezpečené na verejných parkoviskách. Rekreačné možnosti dopĺňa blízkosť Strážovských vrchov a Bielych Karpát s turistickými trasami a cyklotrasy v údolí Váhu. Dopyt po bytoch v tejto lokalite je dlhodobo stabilný, podporovaný dostupnosťou pracovných príležitostí v priemyselných parkoch mesta a jeho okolia. Nízka miera nezamestnanosti v okrese (približne 2,7 %, pod celoslovenským priemerom 4,0 %) vytvára priaznivé ekonomické prostredie a prispieva k udržaniu hodnoty nehnuteľností. V meste sa nachádzajú významné kultúrne a historické objekty, najmä barokový Dubnický kaštieľ s parkom a pútnický Kostol sv. Jakuba staršieho, ktoré zvyšujú atraktivitu mesta. Celkovo možno polohu nehnuteľnosti hodnotiť ako dobrú – spája pokojné sídliskové prostredie s kompletnou občianskou vybavenosťou v pešej dostupnosti, výborné dopravné napojenie na diaľnicu D1 a železničnú sieť, blízkosť prírodného prostredia Strážovských vrchov a stabilný dopyt na trhu s nehnuteľnosťami.

b)Analýza využitia nehnuteľnosti :

Predmetom ohodnotenia je byt č. 2 na 1. poschodí a garáž č. 2 na prízemí vo vchode č. 74 bytového domu súp. č. 1469. Byt je určený na bývanie a garáž na parkovanie, čo zodpovedá evidencii v katastri aj stavebnému určeniu. Byt je dlhší čas neobývaný. Plynový kotol je čiastočne rozobratý, v kúpeľni chýba umývadlo a v kuchyni a kúpeľni chýbajú svietidlá. Ide o zanedbanú údržbu, nie o stavebné poruchy. Konštrukčné riešenie domu neumožňuje zásadné dispozičné zmeny ani zmenu

účelu užívania. Nehnuteľnosti sa preto ohodnocujú podľa ich určeného využitia a zistený technický stav sa zohľadňuje v ohodnotení.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa výpisu z listu vlastníctva sú v časti C – Ťarchy k hodnoteným nehnuteľnostiam zapísané tieto ťarchy:

- Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Je zriadené v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome súp. č. 1469 a týka sa vlastníka v poradí č. 7 (V 937/2008 – 610/2008).
- Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Suché mýto 4, 816 07 Bratislava, IČO: 00 151 653. Týka sa vlastníka v poradí č. 7 a zriadilo sa záložnou zmluvou zo dňa 20.03.2008 (V 936/2008 – 613/2008). Predmetom záložného práva sú:
    - byt č. 2 na 1. poschodí vo vchode č. 74 obytného domu súp. č. 1469, spolu s podielom 104/1228 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. 1469 postaveného na pozemku parc. č. 200/42 a podielom 104/1228 na pozemku parc. č. 200/42,
    - garáž č. 2 na prízemí vo vchode č. 74 obytného domu súp. č. 1469, spolu s podielom 20/1228 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu súp. č. 1469 postaveného na pozemku parc. č. 200/42 a podielom 20/1228 na pozemku parc. č. 200/42.

Nehnuteľnosti sú predmetom dobrovoľnej dražby za účelom výkonu záložného práva. Uvedené ťarchy zabezpečujú pohľadávky. Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. prechodom vlastníctva na vydražiteľa zaniká. Zákonné záložné právo podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. nezaniká a prechádza na vydražiteľa. Ťarchy neobmedzujú technický stav ani spôsob užívania nehnuteľností.

Okrem zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. neboli podľa znalcovi dostupných poznatkov zistené žiadne závady ani mimoriadne riziká, ktoré by prechádzali na vydražiteľa, a pre užívanie nehnuteľností nevyplývajú žiadne ďalšie administratívne, právne, dopravné ani technické riziká.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Pri stanovení priemerného koeficientu polohovej diferenciácie v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001 /ISBN 80–7100–827-3/, sa začali objavovať lokality, kde dochádza k disproporciám medzi všeobecnou hodnotou stanovenou podľa tejto metodiky s definovanými priemernými koeficientmi polohovej

diferenciácie a všeobecnou hodnotou bežne realizovanou na relevantnom realitnom trhu. Priemerné koeficienty polohovej diferenciácie uvádzané v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb, ktorú vydala Žilinská univerzita v roku 2001, sú iba orientačné údaje. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie stanovujem vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, vzdialenosť historického centra mesta, dopravné podmienky, možnosť parkovania a ostatné faktory vplývajúce na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,95
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,950 + 1,900)	2,850
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,950
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,523
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,950 - 0,855)	0,095

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,950	10	9,50
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,950	30	28,50
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,950	7	6,65
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,850	5	14,25
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,523	6	3,14
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	0,950	10	9,50
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,850	8	22,80
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,950	6	5,70
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,950	5	4,75
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	2,850	9	25,65

11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,900	7	13,30
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,900	7	13,30
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,900	6	11,40
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,950	4	3,80
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,900	5	9,50
16	**Názor znalca**				
	dobrý byt	II.	1,900	20	38,00
	Spolu			**145**	**219,74**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 219,74/ 145	1,515
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD}$ = 120 993,05 € * 1,515	**183 304,47 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

3.2.1.1.1 Pozemok

POPIS

Podľa predloženého výpisu z listu vlastníctva č. 4539, k. ú. Dubnica nad Váhom, sa jedná o pozemok registra „C“ parc. č. 200/42 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m² (pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom), umiestnený v zastavanom území obce, na ktorom je postavený bytový dom súp. č. 1469. V časti C LV je evidované zákonné záložné právo podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome súp. č. 1469 a záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. Nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti mesta Dubnica nad Váhom, okres Ilava, ktoré patrí medzi mestá do 50 000 obyvateľov. Okolitú zástavbu tvoria rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, ako aj nebytové stavby pre dopravu, školstvo, zdravotníctvo a šport so

štandardným vybavením. Z hľadiska funkčného využitia územia ide o plochy obytného územia (obytná poloha). Ide o pozemok v meste s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy. Pozemok je rovinatý, zastavaný, s možnosťou napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí – vodovod, kanalizácia, plyn a elektrina. Povyšujúce faktory uvažujem vzhľadom na výrazne zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v danej lokalite. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera podielu [m^2]
200/42	zastavané plochy a nádvoria	369	369,00	104/1228	31,25

Obec: Dubnica nad Váhom
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 6,64 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00	4,0950
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 6,64 €/m^2 * 4,0950	27,19 €/m^2
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 369,00 m^2 * 27,19 €/m^2	10 033,11 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 104/1228 * 10 033,11 €	849,71 €

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Nebytový priestor

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_I	Výsledok $k_{PDI}*v_I$
1	**Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	10	7,50
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,750	30	22,50
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,413	6	2,48
6	**Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru**				
	komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,500	10	15,00

7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,750	6	4,50
9	**Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám**				
	výklad do ulice, vstup z pasáže s napojením na ulicu	II.	1,500	5	7,50
10	**Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome**				
	nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,250	9	20,25
11	**Charakteristika nebytového priestoru**				
	skladové priestory a garáže	V.	0,075	7	0,53
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,500	7	10,50
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,500	6	9,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
16	**Názor znalca**				
	dobrý nebytový priestor	II.	1,500	20	30,00
	Spolu			**145**	**180,00**

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 180/ 145	1,241
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 19 637,62 € * 1,241	**24 370,29 €**

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

4.2.1.1.1 Pozemok (ku garáži)

POPIS

Podľa predloženého výpisu z listu vlastníctva č. 4539, k. ú. Dubnica nad Váhom, sa jedná o pozemok registra „C“ parc. č. 200/42 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 369 m² (pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom), umiestnený v zastavanom území obce, na ktorom je postavený bytový dom súp. č. 1469. V časti C LV je evidované zákonné záložné právo podľa § 15 zák. č. 182/1993 Z. z. v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome súp. č. 1469 a záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s. Nehnuteľnosť sa nachádza v obytnej časti mesta Dubnica nad Váhom, okres Ilava, ktoré patrí medzi mestá do 50 000 obyvateľov. Okolitú zástavbu tvoria rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, ako aj nebytové stavby pre dopravu, školstvo, zdravotníctvo a šport so štandardným vybavením. Z hľadiska funkčného využitia územia ide o plochy obytného územia (obytná poloha). Ide o pozemok v meste s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy. Pozemok je rovinatý, zastavaný, s možnosťou napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí – vodovod, kanalizácia, plyn a elektrina. Povyšujúce faktory uvažujem vzhľadom na výrazne zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností v danej lokalite. Redukujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m^2]	Podiel	Výmera podielu [m^2]
200/42	zastavané plochy a nádvoria	369	369,00	20/1228	6,01

Obec: Dubnica nad Váhom
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 6,64 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00	4,0950
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 6,64 €/m^2 * 4,0950	27,19 €/m^2
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ = 369,00 m^2 * 27,19 €/m^2	10 033,11 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 20/1228 * 10 033,11 €	163,41 €

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty. Predmet znaleckého skúmania: Byt č. 2 nachádzajúci sa na 1. poschodí vo vchode 74, Nebytový priestor č. 2, vchod 74, prízemie v bytovom dome so súpisným číslom 1469, postavenom na pozemku parc. č. 200/42, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve domu a spoluvlastníckeho podielu k pozemku parc.č. 200/42, v katastrálnom území Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava. Pri ohodnotení sú použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, pri ohodnotení predmetu posúdenia najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. S porovnávacou metódou neuvažujem, vzhľadom k absencii dostatočného množstva prístupných a preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov pre danú lokalitu a typ stavby. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby sa výsledná všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou priblížila k najpravdepodobnejšej cene ku dňu ohodnotenia.

Rekapitulácia:

VŠH pre skupinu objektov: Byty
Stavby:
Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 183 304,47 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 849,71 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor
Stavby:
Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 24 370,29 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:
Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 163,41 €
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Byty			
Byt č. 2, 1. poschodie, vchod č. 74	183 304,47	1/1	**183 304,47**
Pozemky			
Pozemok - parc. č. 200/42 (31,25 m^2)	10 033,11	104/1228	849,71
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Byty			**184 154,18**
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Nebytový priestor			
Nebytový priestor č. 2 – garáž, prízemie, vchod č. 74	24 370,29	1/1	**24 370,29**
Pozemky			
Pozemok (ku garáži) - parc. č. 200/42 (6,01 m^2)	10 033,11	20/1228	163,41
Spolu VŠH polohovou diferenciáciou za skupinu: Nebytový priestor			**24 533,70**
Spolu VŠH za všetky skupiny			**208 687,88**
Zaokrúhlená VŠH spolu			**209 000,00**

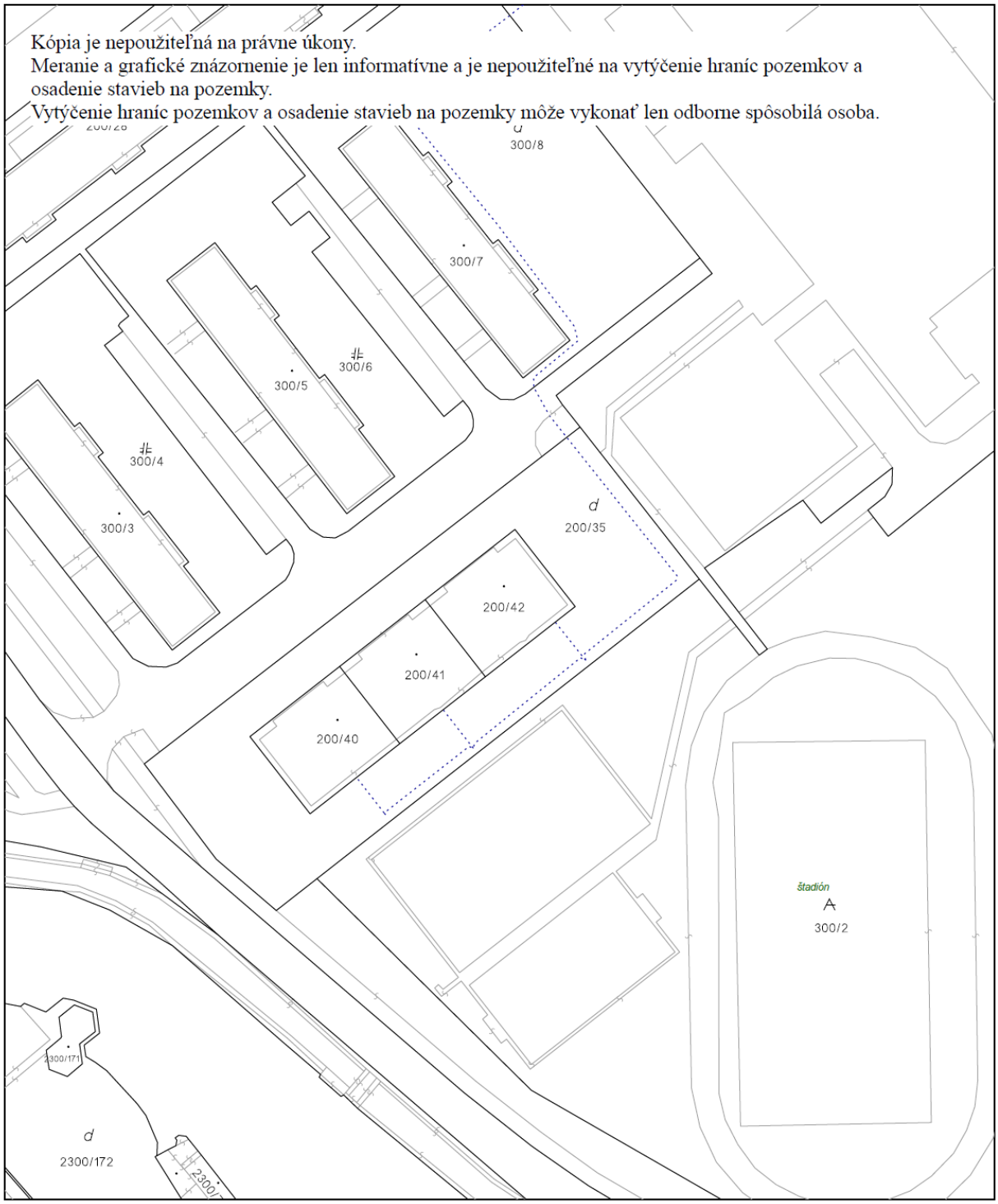
Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 209 000,00 €
Slovom: Dvestodeväťtisíc Eur

Mimoriadne riziká:
Okrem zákonného záložného práva podľa § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. neboli zistené žiadne závady, ktoré by prechádzali na vydražiteľa.

V Senci dňa 15.10.2026 Robert Hirsch

IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku DD2/2026 zo dňa 28.09.2026 – 1xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4539, k.ú. Dubnica nad Váhom zo dňa 15.10.2026, vytvorený cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Dubnica nad Váhom zo dňa 15.10.2026, vytvorená cez katastrálny portál.
- Kolaudačné rozhodnutie Výst. - 18588/2007-Va na stavbu "Bytové domy na sídlisku centrum II-24 b.j. blok s 8.b.j. zo dňa 21.11.2007
- Pôdorys Bytu – 1xA4
- Mapka lokality – 1xA4
- Fotodokumentácia – 5xA4



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Ilava	Obec Dubnica nad Váhom	Katastrálne územie Dubnica nad Váhom
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 200/42 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 15. 10. 2026 16:52:57 Údaje platné k 14. 10. 2026 18:00:00		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

DUBNICA NAD VÁHOM

Mesto Dubnica nad Váhom

018 41 Dubnica nad Váhom, ul. Bratislavská 434/9

Č. j. : **Výst. –18588/2007-Va** – TS1– A/10 V Dubnici nad Váhom , 21.11.2007
Vybavuje: Varga, tel. č. 4455756, e-mail varga@dubnica .eu

Vec: **PROFI SK, s.r.o. Dubnica nad Váhom, Dukelská štvrť 4009/328** , stavba **„Bytové domy na sídlisku centrum II – 24 b.j., blok s 8 b.j. "**
- návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

PROFI SK, s.r.o. Dubnica nad Váhom , Dukelská štvrť 4009/328 , IČO 36 343 030, zastúpená konateľom Ivanom Margolienom , podala dňa 11.10.2007 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu **„Bytové domy na sídlisku centrum II – 24 b.j., blok s 8.b.j. c"** , ktorá bola povolená Okresným úradom v Ilave, odborom ŽP dňa 15.5.1997 pod č. ŽP-894/1997-Ni-FX1. Zmena stavby pred dokončením bola povolená Mestom Dubnica nad Váhom dňa 22.5.2007 pod číslom **Výst. –** 4384/2007-Va-TS1-A/10 .

Mesto Dubnica nad Váhom, ako orgán štátnej správy na úseku územného plánovania a stavebného poriadku , podľa čl. I, § 2, ods. e/ zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky a príslušný stavebný úrad podľa § 117, ods. 1 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) , v znení neskorších predpisov posúdil návrh podľa § 81 stavebného zákona a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje užívanie stavby
„Bytové domy na sídlisku centrum II-24 b.j., blok s 8.b.j."

na pozemku parc. **č. KN-C 200/42 k.ú. Dubnica nad Váhom (geometrický plán č. 055/2004-Ing. Miroslav Burzala, úradne overený Správou katastra Ilava dňa 9.11.2004 pod č. 457/04.**

Stavba obsahuje:
- bytový dom s 8 bytovými jednotkami , byty v II. – IV. NP sú trojizbové s obytnou plochou 103.8 m2, v V. – VI. NP sú 2 mezonetové byty s obytnou plochou 223,5 m2.
- 8 garáží v I. NP
- prípojky inžinierskych sietí – vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, prípojka NN, plynová prípojka
- terénne úpravy a spevnené plochy

Účel užívania stavby :

Stavba podľa § 43b, ods. 1, písm. a/ stavebného zákona – bytový dom s 8. bytovými jednotkami .

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods.2 a 3 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

1. Stavbu možno užívať len na účel určený v tomto kolaudačnom rozhodnutí a podľa projektovej dokumentácie overenej v stavebnom konaní. Zmeny v spôsobe užívania stavby sú prípustné len po predchádzajúcom ohlásení stavebnému úradu podľa § 85 stavebného zákona , ktorý o nich rozhodne.
2. Vlastník (vlastníci stavby) je v zmysle § 86,ods. 1 stavebného zákona povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebno - technickom stave tak, aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
3. Zabezpečovať pravidelné revízie elektrických zariadení v intervaloch podľa platných predpisov.
4. Dokončenie nedorobkov písomne oznámiť stavebnému úradu, ktorý vykoná následnú kontrolu.

Pri kolaudácii stavby boli zistené závady a nedorobky, ktoré budú odstránené v týchto termínoch:

Bytové jednotky:

1. **Dokončiť montáž drevených zárubní a dvier v bytoch č. 1 – 8**
   Termín: do 31.12.2007
2. **Dokončiť keramické obklady a dlažby**
   Termín: do 31.12.2007
3. **Dokončiť vnútorné maľby**
   Termín : do 31.12.2007
4. **Dokončiť kompletáž zariaďovacích predmetov**
   Termín: do 31.12.2007

Garáže:

1. **Dokončiť vyspravenie stropov po zateplení a vnútorné maľby**
   Termín: do 15.12.2007

Bytový dom :

1. **Dokončiť nátery zateplenej fasády zo severnej strany**
   Termín : do 15.12.2007
2. **Dokončiť obklady fasády do úrovne 1.poschodia umelým pieskovcom**
   Termín : do 30.4.2008

Terénne úpravy a spevnené plochy:

1. **Dokončiť zámkovú dlažbu z prednej a zadnej časti domu na pozemku KN-C 200/35 k. ú. Dubnica nad Váhom**
   Termín do 30. 4.2008

Tieto nedorobky vo svojom súhrne nebránia riadnemu a nerušenému užívaniu stavby.

Rozhodnutie o námietkach účastníkov kolaudačného konania.

V kolaudačnom konaní účastníci konania neuplatnili námietky proti užívaniu stavby.

Odôvodnenie:

PROFI SK, s.r.o. Dubnica nad Váhom , Dukelská štvrť 4009/328 , IČO 36 343 030, zastúpená konateľom Ivanom Margolienom , podala dňa 11.10.2007 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „**Bytové domy na sídlisku centrum II – 24 b.j., blok s 8.b.j. c"** , ktorá bola povolená Okresným úradom v Ilave, odborom ŽP dňa 15.5.1997 pod č. ŽP-894/1997-Ni-FX1. Zmena stavby pred dokončením bola povolená Mestom Dubnica nad Váhom dňa 22.5.2007 pod číslom Výst. – 4384/2007-Va-TS1-A/10.

Stavebný úrad oznámil začatie kolaudačného konania dňa 30.10.2007 , ústne pojednávanie a miestne zisťovanie sa uskutočnilo dňa 16.11.2007.
V konaní bolo zistené, že všeobecné technické požiadavky na výstavbu podľa § 47 a § 48 stavebného zákona a príslušné ustanovenia vyhl.č. 532/2002 Z.z. boli dodržané. Podmienky stavebného povolenia č. Výst. 9835/2007-Va-TS1-A/10 boli dodržané.

Stavebník predložil v súlade s § 17 a § 18 vyhl.č. 453/2000 Z.z. doklady a protokoly o vyhovujúcich výsledkoch predpísaných skúšok a prehliadok , doklady o preukázaní zhody od výrobcov stavebných materiálov a výrobkov použitých na stavbe, stavebný denník, projekty skutočného vyhotovenia elektroinštalácie , geometrický plán skutočného vyhotovenia stavby. K užívaniu stavby sa vyjadrili : Regionálny úrad verejného zdravotníctva Považská Bystrica , Mesto Dubnica nad Váhom ref. ochrany ovzdušia , Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru Trenčín. Ostatné dotknuté orgány sa kolaudácie nezúčastnili a nepredložili pripomienky ku kolaudácii stavby.

Stavebný úrad v kolaudačnom konaní nezistil zvady , ktoré by bránili povoleniu užívaniu stavby , v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou.

Správny poplatok podľa zák. č. 145/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov, položka 62a, písm. a/ v sume 2.000.- Sk. bol uhradený podľa § 7,ods. 2 na účet správneho orgánu v hotovosti.

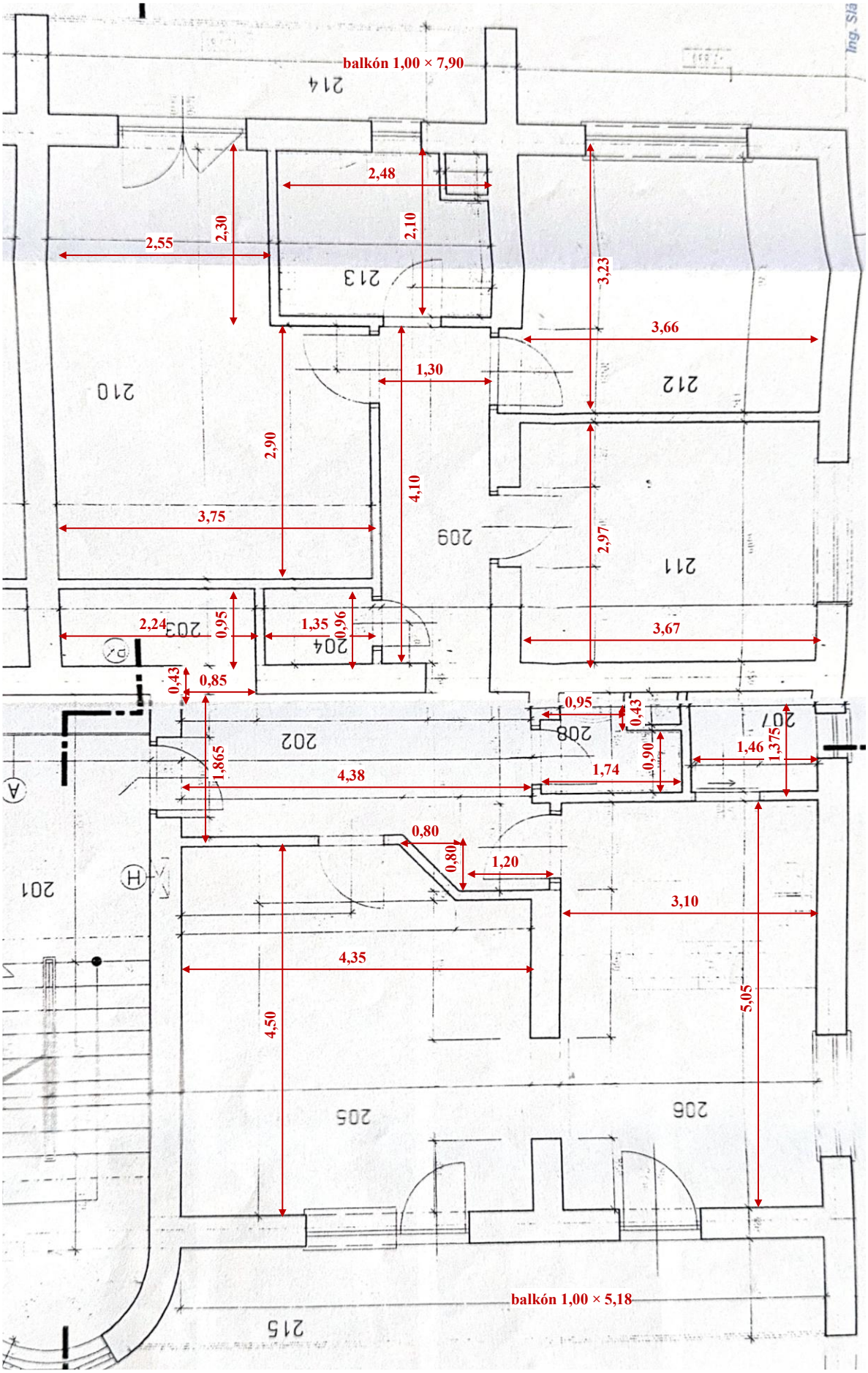
Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní , v znení neskorších predpisov proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Mesto Dubnica nad Váhom, Mestský úrad , ul. Bratislavská 434/9 . Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov podľa správneho poriadku.

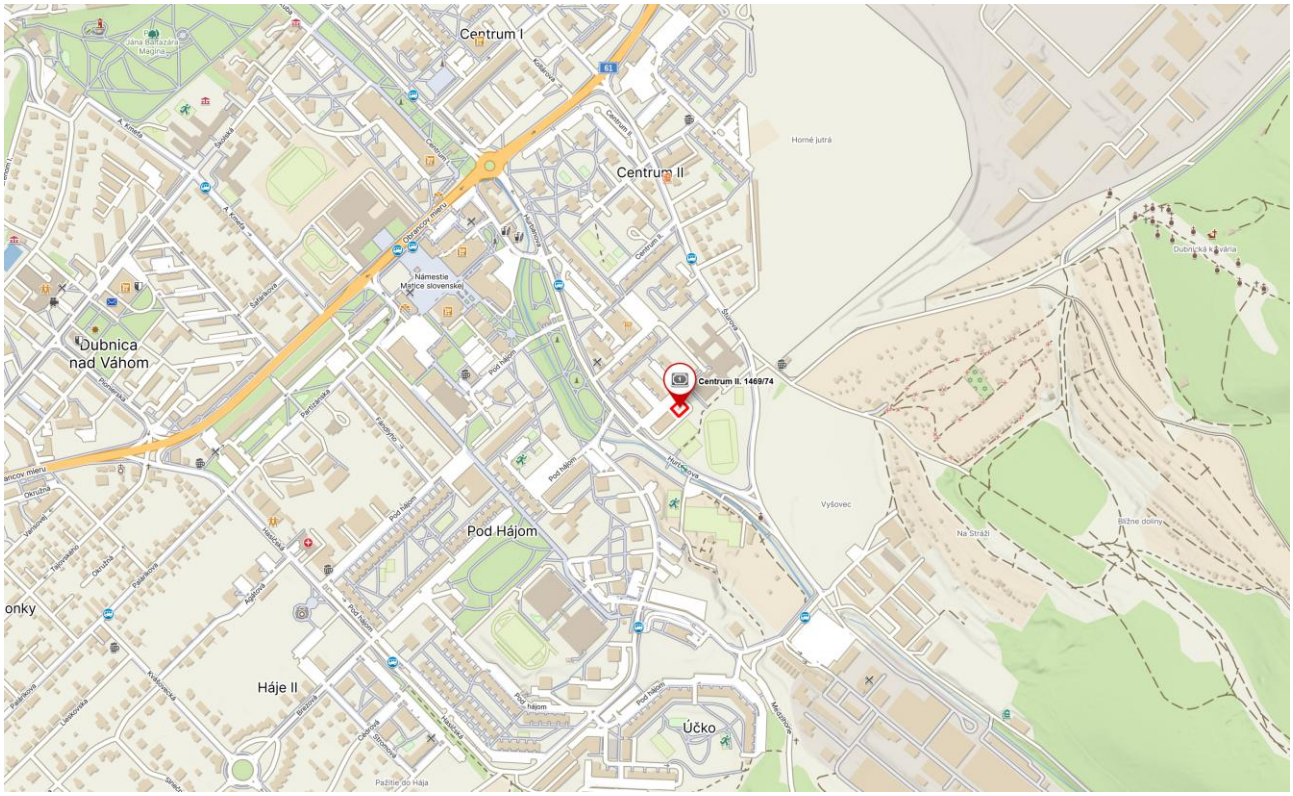
SLOVENSKÁ REPUBLIKA MESTO DUBNICA NAD VÁHOM

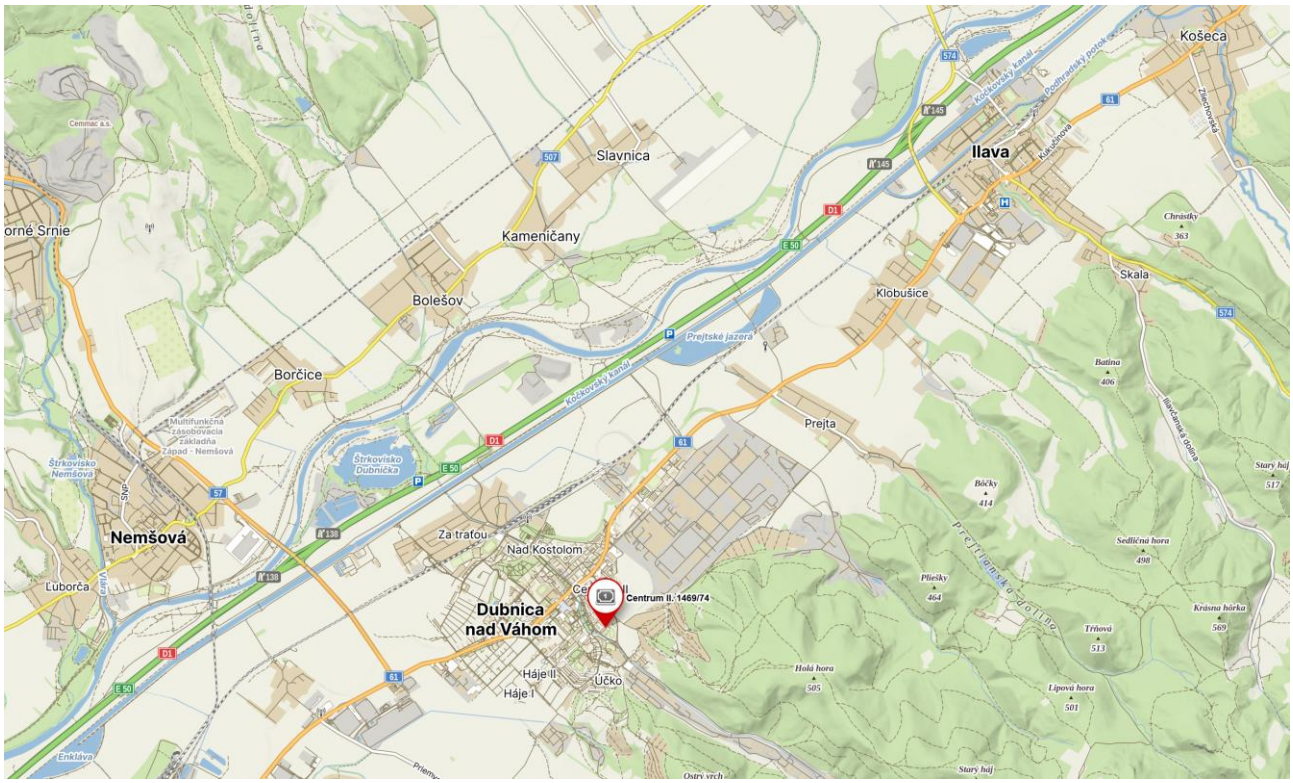
Ing. Jozef Gašparík
primátor mesta

Pôdorys:


balkón 1,00 × 7,90
214
2,48
2,30
2,55
2,10
213
3,23
3,66
1,30
212
210
2,90
4,10
3,75
209
2,97
211
2,24
203
0,95
1,35
0,96
204
3,67
0,43
0,85
0,95
0,43
208
207
202
1,865
4,38
1,74
0,90
1,46
1,375
0,80
0,80
1,20
201
3,10
4,35
4,50
5,05
205
206
balkón 1,00 × 5,18
215

Mapka lokality:





Fotodokumentácia:



Pohľad na bytový dom



Pohľad na bytový dom



Pohľad na bytový dom



Štítová stena bytového domu



Vstup do bytového domu



Vstup do bytového domu

Fotodokumentácia:



Vstupný priestor



Schodisko



Vstupné dvere do bytu



Chodba

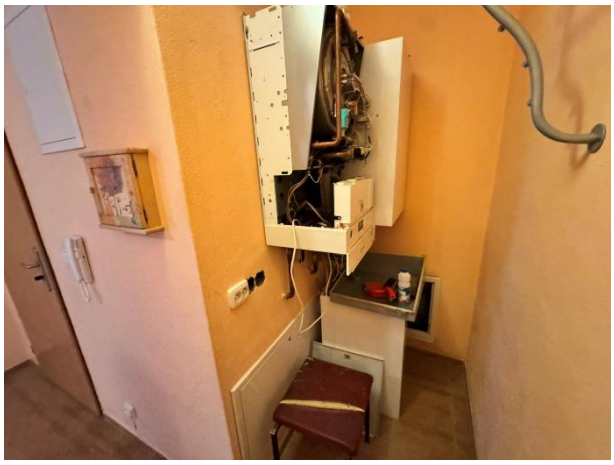


Chodba



Elektrický rozvádzač

Fotodokumentácia:



Plynový kotol



Kuchyňa



Obývacia izba



Obývacia izba



Izba



Izba

Fotodokumentácia:



Izba



Balkón



Balkón



Kúpeľňa



WC



Komora

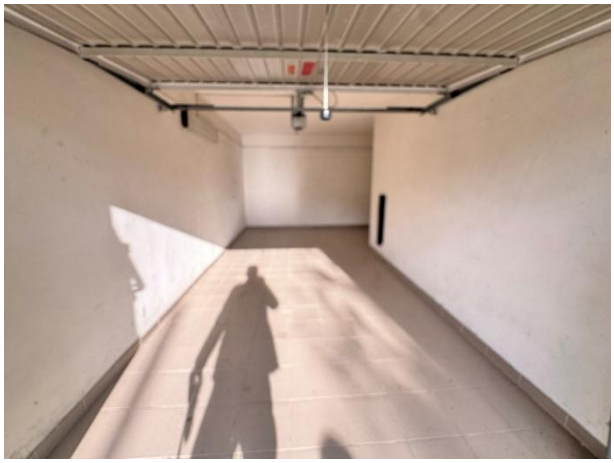
Fotodokumentácia:



Komora



Garáž



Garáž



Garáž

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, v odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915384.
Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 262/2026.

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

.....
Ing. Róbert Hirsch