

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,
mobil 0903 100 626

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 25.11.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 25/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty stavby DC 46 (a DC 47) s.č. 1408 na p.č. 3909/3 s príslušenstvom, stavby DC 48 s.č. 1409 na p.č. 3909/4, stavby Veterinárna ambulancia s.č. 805 na p.č. 3909/5, pozemkov parcelné číslo 3909/3, 3909/4, 3909/5 a 3909/19, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vedených na LV č. 5452.

Počet strán (z toho príloh): 71 (38)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 29.11.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie stavby DC 46 (a DC 47) s.č. 1408 na p.č. 3909/3 s príslušenstvom, stavby DC 48 s.č. 1409 na p.č. 3909/4, stavby Veterinárna ambulancia s.č. 805 na p.č. 3909/5, pozemkov parcelné číslo 3909/3, 3909/4, 3909/5 a 3909/19, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, vedených na LV č. 5452.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

25.11.2024.

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

25.11.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.11.2024 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,
- Územnoplánovacia informácia, vydalo Mesto Dubnica nad Váhom, dňa 23.08.2024 pod číslom Výst. HŠ 37311/2024, Spis 2043/2024 – príloha č. 5,
- Geometrický plán na zameranie oddelenie pozemkov parc.č. 3908/49, 3909/19-24, vyhotovený dňa 08.09.2003, číslo plánu 39/2003, úradne overený dňa 11.09.2003 pod číslom 380/03, KÚ Dubnica nad Váhom, Mapový list č. 7 - príloha č. 6,
- Grafické nákresy s uvedením rozmerov zastavaných plôch ohodnocovaných stavieb a náčrt ležatej kanalizácie – príloha č. 7,
- Kolaudačné rozhodnutie „na stavbu DC 46“, vydal Odbor výstavby a ÚP MsNV Dubnica nad Váhom, dňa 17.02.1988, pod č. Výst. 1014/87/Ně, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 09.03.1988 – príloha č. 8,
- Kolaudačné rozhodnutie „na stavbu DC 47“, vydal Odbor výstavby a ÚP MsNV Dubnica nad Váhom, dňa 07.11.1989, pod č. Výst. 829/89/Ně, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.1989 – príloha č. 9,
- Kolaudačné rozhodnutie „na stavbu DC 48“, vydal Odbor výstavby a ÚP MsNV Dubnica nad Váhom, dňa 20.02.1991, pod č. ObÚŽP 9/1991, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.03.1991 – príloha č. 10,
- Nákresy pôdorysov stavby DC 46 na p.č. 3909/3 pre účely ohodnotenia – príloha č. 11,
- Nákresy pôdorysov stavby DC 47 na p.č. 3909/3 pre účely ohodnotenia – príloha č. 12,
- Nákresy pôdorysov stavby DC 48 na p.č. 3909/3 pre účely ohodnotenia – príloha č. 13,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 25.11.2024,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 5452 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 22.11.2024, okres Ilava, obec Dubnica nad Váhom, katastrálne územie Dubnica nad Váhom - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 3909/3, 3909/4, 3909/5 a 3909/19 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 23.11.2024, okres Ilava, obec Dubnica nad Váhom, katastrálne územie Dubnica nad Váhom - príloha č. 4,
- Grafická schéma Veterinárnej ambulancie s príslušenstvom piatich garáží pre účely ohodnotenia - príloha č. 14,
- Fotodokumentácia - príloha č. 15.

6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.
 - Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
 - Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
 - Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľností formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
 - Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:
 - a) porovnávací metóda,
 - b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
 - c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
 - d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnostiach viaznu ťarchy, všetky stavby sú predmetom speňaženia ako komplex, čiže nie jednotlivé, stavba DC 48 z ohodnocovaného komplexu je poškodená, nie je možné ju prenajímať a z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovaných nehnuteľností porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 5452 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 22.11.2024, okres Ilava, obec Dubnica nad Váhom, katastrálne územie Dubnica nad Váhom - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením, zameraním a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 25.11.2024. Obhliadky sa zúčastnil správca objektov pán Pilát a zástupca objednávateľa znaleckého posudku Mgr. Dušan Dičér.

d) technická dokumentácia:

Objednávateľ znaleckého posudku poskytol znalcovi prílohy, ktoré boli konfrontované pri obhliadke so skutočným jestvujúcim technickým stavom. Z poskytnutých príloh boli prevzaté územnoplánovacia informácia, geometrický plán, grafické nákresy s uvedením rozmerov zastavaných plôch ohodnocovaných stavieb a náčrt ležatej kanalizácie, kolaudačné rozhodnutie „na stavbu DC 46“, kolaudačné rozhodnutie „na stavbu DC 47“, kolaudačné rozhodnutie „na stavbu DC 48“, nákresy pôdorysov stavby DC 46 na p.č. 3909/3, DC 47 na p.č. 3909/4, DC 48 na p.č. 3909/5 pre účely ohodnotenia, z ktorých boli získané údaje pre stanovenie východiskových hodnôt ohodnocovaných nehnuteľností a údaje o veku stavieb. K stavbe Veterinárna ambulancia s príslušenstvom piatich garáží nebola predložená žiadna výkresová dokumentácia. Rozmery pre stanovenie východiskovej hodnoty nehnuteľností boli pri miestnej obhliadke zamerané oceľovým pásom, zakreslené sú v grafickej schéme pre účely ohodnotenia, ktorá tvorí prílohu č. 14.

Pre stanovenie východiskových, technických a všeobecných hodnôt nehnuteľností bol popis konštrukčných prvkov prevzatý z dostupných vizuálnych a hmatateľných poznatkov, získaných pri osobnej obhliadke. Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli zamerané a získané dostupným spôsobom.

Rozmery stavieb a vonkajších úprav boli získané z poskytnutých príloh.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 3909/3,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 3909/4,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 3909/5,
- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 3909/19.

Stavby:

- stavba DC 46 s.č. 1408 na p.č. 3909/3,
- stavba DC 47 s.č. 1408 na p.č. 3909/3,
- stavba DC 48 s.č. 1409 na p.č. 3909/4,
- stavba Veterinárna ambulancia s.č. 805 na p.č. 3909/5,

Vonkajšie úpravy:

- vodovodná prípojka,
- kanalizačná prípojka,
- elektrická prípojka,
- plynová prípojka,
- spevnené plochy.

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne neboli získané.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Stavba DC 48 s.č. 1409 na p.č. 3909/4

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 12 budovy zdravotných stredísk a polikliník
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnicke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(31,02 \cdot 19,22 - 4,85 \cdot 6,20) \cdot 0,35$	198,15
Spodná stavba	
$(31,02 \cdot 19,22 - 4,85 \cdot 6,20) \cdot 3,3$	1 868,24
Vrchná stavba	
$3 \cdot (32,50 \cdot 19,22 - 4,85 \cdot 6,75 - 4,85 \cdot 0,93) \cdot 3,3$	5 815,28
Zastrešenie	
$(32,50 \cdot 19,22 - 4,85 \cdot 6,75) \cdot 0,25$	147,98
Ostatné	
$1,75 \cdot ((3,46 \cdot 1,75 / 2) + (3,90 \cdot 1,75) + (8,22 \cdot 1,75 / 2))$	29,83
$1,20 \cdot ((2,24 \cdot 1,75) + (3,37 \cdot 1,75 / 2))$	8,24
$3,29 \cdot 5,25 \cdot 8,35$	144,23
$7,33 \cdot 3,03 \cdot 2,80$	62,19
$2,50 \cdot 3,00 \cdot 2,20$	16,50
Obstavaný priestor stavby celkom	8 290,64

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$31,02 \cdot 19,22 - 4,85 \cdot 6,01$	567,06	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	1	$32,50 \cdot 19,22 - 4,85 \cdot 6,75 - 4,85 \cdot 0,93$	587,4	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	2	$32,50 \cdot 19,22 - 4,85 \cdot 6,75 - 4,85 \cdot 0,93$	587,4	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	3	$32,50 \cdot 19,22 - 4,85 \cdot 6,75 - 4,85 \cdot 0,93$	587,4	Repr. 3,3		3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(567,06 + 587,4 + 587,4 + 587,4) / 4 = 582,32 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(567,06 \cdot 3,3 + 587,4 \cdot 3,3 + 587,4 \cdot 3,3 + 587,4 \cdot 3,3) / (567,06 + 587,4 + 587,4 + 587,4) = 3,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 582,32) = 0,9612$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,57	0	0,00	8,42
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	17,51	0	0,00	22,45
3	Stropy	8,00	0,90	7,20	7,89	5	0,39	9,61
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,57	0	0,00	8,42
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19	10	0,22	2,53
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,99	0	0,00	1,27
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,13	20	1,23	6,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,29	5	0,16	4,01
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,29	10	0,33	3,79
10	Schody	3,00	1,10	3,30	3,61	5	0,18	4,39
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,38	15	0,66	4,77
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,57	25	1,64	6,31
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,96	20	0,59	3,03
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,48	80	4,38	1,40
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,57	85	5,58	1,26
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00	1,41
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,29	0	0,00	4,22
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,29	0	0,00	4,22
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,19	80	1,75	0,56
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	50	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,90	3,60	3,94	95	3,74	0,25
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,19	50	1,10	1,40
	Spolu	100,00		91,30	100,00		21,95	100,00

Poškodenosť stavby:

21,95 %

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 $k_v = 91,30 / 100 = 0,9130$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 $k_{cu} = 3,815$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
Východisková hodnota na MJ:

$$K_M = 1,00$$

$$V_H = R_U * K_{CU} * K_V * K_{ZP} * K_{VP} * K_K * K_M \quad [€/m^3]$$

$$V_H = 85,87 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 0,9130 * 0,9612 * 0,9364 * 0,993 * 1,00$$

$$V_H = 267,3198 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba DC 48 s.č. 1409 na p.č. 3909/4	1989	35	25	60	58,33	41,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$267,3198 \text{ €/m}^3 * 8290,64 \text{ m}^3$	2 216 252,23
Poškodenosť	-21,95 % z 2 216 252,23	-486 467,37
Východisková hodnota poškodenej stavby		1 729 784,86
Technická hodnota	41,67 % z 1 729 784,86 €	720 801,35

2.1.2 Veterinárna ambulancia s.č. 805 na p.č. 3909/5

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 62 budovy garáží osobných automobilov
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
6,86*29,25*0,2	40,13
Vrchná stavba	
6,86*29,25*3,2	642,10
Zastrešenie	
6,86*29,25*0,2	40,13
Obstavaný priestor stavby celkom	722,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $R_U = 2\,129 / 30,1260 = 70,67 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	6,88*29,24	201,17	Repr. 3,2		3,2

Priemerná zastavaná plocha: $(201,17) / 1 = 201,17 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(201,17 * 3,2) / (201,17) = 3,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 201,17) = 1,0393$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,2) = 0,9563$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	11,70
2	Zvislé konštrukcie	26,00	1,00	26,00	27,66
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,77
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,38
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,13
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,19
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,13
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,19
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,19
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,19
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,06
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,45
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,13
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,13
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,06
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	2,13
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,19
Spolu		100,00		94,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 94,00 / 100 = 0,9400$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 70,67 €/m^3 * 3,815 * 0,9400 * 1,0393 * 0,9563 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 236,5147 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Veterinárna ambulancia s.č. 805 na p.č. 3909/5	1991	33	27	60	55,00	45,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$236,5147 \text{ €/m}^3 * 722,36 \text{ m}^3$	170 848,76
Technická hodnota	45,00 % z 170 848,76 €	76 881,94

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navrtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 22 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1988	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,00$	4 959,42
Technická hodnota	28,00 % z 4 959,42 €	1 388,64

2.2.2 Kanalizačná prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.2. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie betónové
Položka: 2.2.a) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2140/30,1260 = 71,03 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 18 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1988	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$18 \text{ bm} * 71,03 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,00$	4 877,63
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 4 877,63 \text{ €}$	1 365,74

2.2.3 Elektrická prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.w) káblová prípojka zemná Cu 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/bm}$
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,95 €/bm
 Počet merných jednotiek: 28 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1988	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$28 \text{ bm} * (18,26 \text{ €/bm} + 0 * 10,95 \text{ €/bm}) * 3,815 * 1,00$	1 950,53
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1 950,53 \text{ €}$	546,15

2.2.4 Plynová prípojka

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
 Bod: 5.4. Prípojka plynu DN 80 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $680/30,1260 = 22,57 \text{ €/bm}$
 Počet merných jednotiek: 15 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka	1988	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 22,57 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,00$	1 291,57
Technická hodnota	$28,00 \% \text{ z } 1 291,57 \text{ €}$	361,64

2.2.5 Spevnené plochy

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $430/30,1260 = 14,27 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $22*3+18*3+50*2,5 = 245 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1988	36	14	50	72,00	28,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	245 m ² ZP * 14,27 €/m ² ZP * 3,815 * 1,00	13 337,81
Technická hodnota	28,00 % z 13 337,81 €	3 734,59

2.3 ZLÚČENÉ STAVBY

2.3.1 Stavba DC 46 (a DC 47) s.č. 1408 na p.č. 3909/3

2.3.1.1 Stavba DC 46 s.č. 1408 na p.č. 3909/3

POPIS STAVBY

Predmetom ohodnotenia je časť objektov pôvodného areálu závodného ústavu národného zdravia niekdajších Závodov ťažkého strojárstva Dubnica nad Váhom.

Ohodnocované objekty sú napojené na mestský vodovod, kanalizáciu, elektrickú energiu a plyn. Spevnené plochy tvoria betónové plochy dvora medzi stavbami.

Objekt s.č. 1408 na parc.č. 3909/3 pozostáva z dvoch stavebných objektov, DC 46 a DC 47. Stavba DC 46 bola evidovaná ako stavba č.1, stavba DC 47 bola evidovaná ako stavba č.2. Objekty DC 46 a DC 47 majú samostatné vonkajšie vstupy, sú vzájomne prevádzkovo a komunikačne prepojené, objekty sú ohodnocované samostatne.

Stavba DC 46 s.č. 1408 na parc.č. 3909/3

Objekt má jedno čiastočne zapustené podzemné podlažie a dve nadzemné podlažia. Vybudovaný bol v roku 1988, v čase obhliadky slúžil čiastočne svojmu pôvodnému účelu poskytovania zdravotníckych služieb zamestnancom podniku. V podzemnom podlaží sú umiestnené priestory jedálne, skladu, šatní, v podzemnom podlaží sa nachádza elektrorozvodňa a výmenniková stanica, ktoré slúžia aj pre stavbu DC 47, na I.NP boli zriadené prevažne ambulancie, na II.NP prevažne ambulancie a laboratória.

Hlavný čelný vstup tvorí betónová rampa s liatym asfaltom a so stupňami schodov, prepojená je aj v úrovni I.NP a II.NP s vedľajšou stavbou DC 47.

Základy tvoria betónové pásy a pätky, nosný konštrukčný systém je zo železobetónového montovaného skeletu, obvodové steny tvoria prefabrikované pórobetónové panely, pálené tehly a pórobetónové tvárnice, deliace priečky sú murované, konštrukcia strechy je plochá sendvičová, krytina strechy je zhotovená z asfaltových natavovaných pásov, dažďové zvody sú vnútroobjektové, klampiarske konštrukcie tvoria oplechovanie parapetov a doplnkové konštrukcie strechy, stropná konštrukcia je tvorená železobetónovým prefabrikovaným rebrovým stropom, stropné panely sú typu PZD, vnútorné schodisko je ocelové s povrchovou úpravou stupňov z PVC, vonkajšia omietka je brizolitová, sokel je obložený mrazuvzdorným kabrinovým obkladom, vnútorné omietky sú prevažne vápennocementové, v sociálnych priestoroch sú keramické obklady stien, nášľapné vrstvy podláh sú na chodbách a v sociálnych priestoroch objektu z keramických dlaždíc, v ambulanciách je prevažne PVC, okná sú novšie plastové s izolačným dvojsklom, doplnené hliníkovými horizontálnymi interiérovými žalúziami, vchodové dvere sú plastové celopresklené, osadené sú vo dvoch samostatných presklených stenách, tvoriacich zádverie hlavného vstupu, interiérové dvere sú prevažne drevené hladké, sociálne zariadenia sú vybavené zariadeniami predmetmi bežného vyhotovenia, v objekte je ústredné teplovodné kúrenie, vykurovacie telesá sú prevažne liatinové rebrové, vyhotovené je bleskozvod. Technická údržba je primeraná.

Stavba DC 47 s.č. 1408 na parc.č. 3909/3

Objekt má tri nadzemné podlažia, tvorí susednú stavbu k stavbe DC 46 na spoločnej parcele č. 3909/3. Vybudovaný bol v roku 1988, v čase obhliadky slúžil čiastočne svojmu pôvodnému účelu poskytovania zdravotníckych služieb zamestnancom bývalého podniku.

Na I.NP sú umiestnené priestory pôvodných účelov fotolaboratória, sádrovne, chirurgie, RTG a skladov, na 2.NP prevažne ambulancií, na 3.NP ambulancií.

Objekt má samostatný vstup z bočnej strany, do stavby je možný vstup aj zo stavby DC 46 na úrovni I.NP a II.NP.

Základy tvoria betónové pásy a pätky, nosný konštrukčný systém je zo železobetónového montovaného skeletu, obvodové steny tvoria prefabrikované pórobetónové panely, pálené tehly a pórobetónové tvárnice, deliace priečky sú murované, konštrukcia strechy je plochá sendvičová, krytina strechy je zhotovená z asfaltových natavovaných pásov, klampiarske konštrukcie tvorí oplechovanie parapetov a doplnkové konštrukcie strechy, stropná konštrukcia je tvorená železobetónovým prefabrikovaným rebrovým stropom, stropné panely sú typu PZD, vonkajšie schodisko je železobetónové doskové, povrch z PVC a spojuje 2.NP a 3.NP, neumožňuje spojenie s I.NP, vnútorné schodisko je ocelové s povrchovou úpravou stupňov z PVC, druhé vnútorné schodisko je vretenové ocelovej konštrukcie, vonkajšia omietka je brizolitová, sokel je obložený mrazuvzdorným kabríncovým obkladom, vnútorné omietky sú prevažne vápennocementové, v sociálnych priestoroch sú keramické obklady stien, nášlapné vrstvy podláh sú na chodbách a v sociálnych priestoroch objektu z keramických dlaždíc, v ambulanciách je prevažne PVC, okná sú novšie plastové s izolačným dvojsklom, doplnené hliníkovými horizontálnymi interiérovými žalúziami, vstupné dvere sú plastové celopresklené, osadené sú vo dvoch samostatných presklených stenách, tvoriacich zádverie, interiérové dvere sú prevažne drevené hladké, sociálne zariadenia sú vybavené zariadeniami predmetmi bežného vyhotovenia, v objekte je ústredné teplovodné kúrenie zo susednej stavby DC 46, vykurovacie telesá sú prevažne liatinové rebrové, vyhotovený je bleskozvod. Technická údržba je primeraná.

Stavba s.č. 1409 na parc.č. 3909/4

Objekt je samostatne stojaci, má jedno čiastočne zapustené podzemné podlažie a tri nadzemné podlažia. Vybudovaný bol v roku 1989, v čase obhliadky nebol objekt užívania schopný, nakoľko interiérové konštrukčné prvky boli nadmieru zdevastované vandalizmom, pôvodne boli v priestoroch podzemného podlažia vybudované priestory rehabilitácií, na I.NP priestory laboratórií, sádrovne, lekárne a doplnkové priestory podmieňujúce využitie hlavných priestorov, v priestoroch II.NP boli pôvodne ambulancie, na III.NP priestory ambulancií a kancelárií.

Hlavný vstup do budovy je z prednej časti, dva bočné vstupy sú do I.NP a jeden bočný vstup je iba do priestorov výmenníkovej stanice v podzemnom podlaží, vonkajšie schody hlavného vstupu sú železobetónové doskové, kombinované s rampovými pásmi, povrch tvorí cementový poter, ďalšie sú ocelovej konštrukcie aj vretenového tvaru.

Základy tvoria betónové základové pásy a pätky, nosný konštrukčný systém je zo železobetónového montovaného skeletu, obvodové steny tvoria prefabrikované pórobetónové panely, pálené tehly a pórobetónové tvárnice, deliace priečky sú murované, konštrukcia strechy je plochá sendvičová, dažďové zvody sú vnútroobjektové, krytina strechy je zhotovená z asfaltových natavovaných pásov, stropná konštrukcia je tvorená železobetónovým prefabrikovaným rebrovým stropom, stropné panely sú typu PZD, vonkajšia omietka je brizolitová, vnútorné omietky sú vápenno-cementové štukové, značne poškodené, v sociálnych priestoroch sú poškodené keramické obklady stien, nášlapné vrstvy podláh sú na chodbách a v sociálnych priestoroch objektu z keramických dlaždíc, v bývalých ambulanciách je prevažne poškodené PVC, okná sú hliníkové s dvojitým zasklením, interiérové dvere sú prevažne hladké drevené, značne poškodené, klampiarske konštrukcie tvorí oplechovanie parapetov a doplnkové konštrukcie strechy, zariadenie predmetov v sociálnych zariadeniach sú vo veľkej časti odstránené, objekt má totálne poškodené a nefunkčné ústredné vykurovanie, pôvodne bolo napojené na výmenníkovú stanicu v susednom objekte DC 46, radiátory sú všetky odstránené. Technická údržba je totálne zanedbaná.

Veterinárna ambulancia s.č. 805 na parc.č. 3909/5

Objekt bol pôvodne navrhnutý a v roku 1991 vybudovaný pre garážovanie šiestich sanitných vozidiel, s príslušenstvom sociálnych miestností pre vodičov sanitiek. Dodatočne bola zmenená interiérová dispozícia, z priestorov celej časti sociálnych miestností pre vodičov sanitiek a jednej garáže boli vybudované

a skolaudované nové priestory veterinárnej ambulancie. Objekt je samostatne stojaci, jednopodlažný, bez podpivničenia.

Základy tvoria betónové pásy, obvodové nosné steny a priečky sú murované tehlové, stropná konštrukcia železobetónová, konštrukcia strechy je plochá sendvičová s atikou. krytina strechy je zhotovená z asfaltových natavovaných pásov. klampiarske konštrukcie sú vyhotovené z pozinkovaného plechu.

V priestoroch veterinárnej ambulancie bola prispôbena interiérová dispozícia, zrealizované sú miestnosti vstupnej chodby, WC, čakárne, salónu pre psov, skladu, laboratória, hospitalizácie, operačnej miestnosti a dennej miestnosti pre personál. Po totálnej modernizácii boli vybudované nové vnútorné stierkované omietky, časť vonkajších brizolitových omietok bola obložená polystyrénom hrúbky 10 cm, nášlapné vrstvy sú z keramickej dlažby, okná sú plastové s izolačným dvojsklom, opatrené vonkajšími mrežami, vonkajšie vstupné dvere sú plastové s čiastočným presklením, interiérové dvere sú drevené hladké, inštalované sú pracovné „kuchynské linky“, v miestnosti WC s keramickým obkladom stien je kombizáchod, umývadlo a rebríkový radiátor, kúrenie je vlastným plynovým kotlom v kombinácii s ohrevom úžitkovej vody, radiátory sú plechové panelové typ Korad s termoregulačnými ventilmi, inštalované sú podstropné klimatizačné jednotky, novozrealizované sú interiérové rozvody vody, kanalizácie, elektroinštalácie a plynu k jednotlivým špecifickým zariadeniam predmetom, inštalované sú bezpečnostné kamery. Technická údržba je veľmi dobrá.

V priestoroch zostávajúcich piatich garáží sú vonkajšie omietky pôvodné brizolitové, vnútorné omietky vápenné, podlahy sú z cementového poteru s poškodeným náterom, vráta sú pôvodné drevené dvojkridlové svetelná a motorická elektroinštalácia je pôvodná. Technická údržba je čiastočne zanedbaná.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 12 budovy zdravotných stredísk a polikliník
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(19,03*19,23+6,62*2,33)*0,35$	133,48
Spodná stavba	
$(19,03*19,23+6,62*2,33)*3,3$	1 258,53
Vrchná stavba	
$(20,61*6,84+19,03*5,45+19,78*6,94+6,62*2,33)*3,3+(20,61*6,84+19,03*5,45+19,78*6,94)*3,3$	2 571,83
Zastrešenie	
$(20,61*6,84+19,78*5,45+19,78*6,94+6,62*2,33)*0,25$	100,37
Ostatné	
$4,27*10,84*2/2+1,51*6,662*2,00+2,50*3,00*2,20$	82,91
Obstavaný priestor stavby celkom	4 147,12

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 €/m³
Koeficient konštrukcie: k_k = 0,993 (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$19,03*19,23+6,56*2,33$	381,23	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	1	$20,61*6,84+19,03*5,45+19,86*6,94+6,56*2,33$	397,8	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	2	$20,61*6,84+19,03*5,45+19,86*6,94$	382,51	Repr. 3,3		3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(381,23 + 397,8 + 382,51) / 3 = 387,18 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(381,23 * 3,3 + 397,8 * 3,3 + 382,51 * 3,3) / (381,23 + 397,8 + 382,51) = 3,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 387,18) = 0,9820$
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,57
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	17,51
3	Stropy	8,00	0,90	7,20	7,89
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,57
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,29
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,29
10	Schody	3,00	1,10	3,30	3,61
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,38
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,57
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,96
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,48
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,29
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,29
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,19
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,90	3,60	3,94
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,19
	Spolu	100,00		91,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 91,30 / 100 = 0,9130$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 85,87 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 0,9130 * 0,9820 * 0,9364 * 0,993 * 1,00$$

$$VH = 273,1045 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba DC 46 s.č. 1408 na p.č. 3909/3	1988	36	34	70	51,43	48,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$273,1045 \text{ €/m}^3 * 4147,12 \text{ m}^3$	1 132 597,13
Technická hodnota	$48,57 \% \text{ z } 1\,132\,597,13 \text{ €}$	550 102,43

2.3.1.2 Stavba DC 47 s.č. 1408 na p.č. 3909/3

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 12 budovy zdravotných stredísk a polikliník
 KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(31,14 * (2 * 7,06 + 4,956) - 4,956 * 0,45 - 6,13 * (7,06 + 4,956)) * 0,35$	181,35
Vrchná stavba	
$3,3 * (31,14 * 19,076 - 4,956 * 0,702 - 6,13 * (4,956 + 7,06)) + 2 * 3,3 * (32,63 * 19,076 - 4,956 * 0,702 - 6,13 * (4,956 + 7,06))$	5 304,80
Zastrešenie	
$0,25 * (32,63 * 19,076 - 4,956 * 0,702 - 6,13 * (4,956 + 7,06))$	136,33
Ostatné	
$2,50 * 3,00 * 2,20$	16,50
Obstavaný priestor stavby celkom	5 638,98

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,587 / 30,1260 = 85,87 \text{ €/m}^3$
 Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$31,14 * (2 * 7,06 + 4,956) - 4,956 * 0,702 - 6,13 * (7,06 + 4,956)$	516,89	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	2	$32,63 * 19,076 - 4,956 * 0,702 - 6,13 * (4,956 + 7,06)$	545,31	Repr. 3,3		3,3
Nadzemné	3	$32,63 * 19,076 - 4,956 * 0,702 - 6,13 * (4,956 + 7,06)$	545,31	Repr. 3,3		3,3

Priemerná zastavaná plocha: $(516,89 + 545,31 + 545,31) / 3 = 535,84 \text{ m}^2$
 Priemerná výška podlaží: $(516,89 * 3,3 + 545,31 * 3,3 + 545,31 * 3,3) / (516,89 + 545,31 + 545,31) = 3,30 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 535,84) = 0,9648$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,3) = 0,9364$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,57
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	17,51
3	Stropy	8,00	0,90	7,20	7,89
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,57
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,19
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	0,80	5,60	6,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,29
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,29
10	Schody	3,00	1,10	3,30	3,61
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,38
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,57
14	Povrchy podláh	3,00	0,90	2,70	2,96
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,48
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,29
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,29
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,19
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,90	3,60	3,94
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,19
Spolu		100,00		91,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 91,30 / 100 = 0,9130$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 85,87 €/m^3 * 3,815 * 0,9130 * 0,9648 * 0,9364 * 0,993 * 1,00$$

$$VH = 268,3210 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba DC 47 s.č. 1408 na p.č. 3909/3	1988	36	34	70	51,43	48,57

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	268,3210 €/m ³ * 5638,98 m ³	1 513 056,75
Technická hodnota	48,57 % z 1 513 056,75 €	734 891,66

2.3.1.3 Vyhodnotenie - Stavba DC 46 (a DC 47) s.č. 1408 na p.č. 3909/3

Číslo	Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1.	Stavba DC 46 s.č. 1408 na p.č. 3909/3	1 132 597,13	550 102,43
2.	Stavba DC 47 s.č. 1408 na p.č. 3909/3	1 513 056,75	734 891,66
	Spolu	2 645 653,88	1 284 994,09

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Stavba DC 48 s.č. 1409 na p.č. 3909/4	1 729 784,86	720 801,35
Veterinárna ambulancia s.č. 805 na p.č. 3909/5	170 848,76	76 881,94
Vodovodná prípojka	4 959,42	1 388,64
Kanalizačná prípojka	4 877,63	1 365,74
Elektrická prípojka	1 950,53	546,15
Plynová prípojka	1 291,57	361,64
Spevnené plochy	13 337,81	3 734,59
Stavba DC 46 (a DC 47) s.č. 1408 na p.č. 3909/3	2 645 653,88	1 284 994,09
Celkom:	4 572 704,46	2 090 074,14

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Stavba DC 46 (a DC 47) s.č. 1408 na p.č. 3909/3

a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v zastavanom území obce Dubnica nad Váhom v rovnomennom katastrálnom území. Centrum mesta Dubnica nad Váhom je vzdialené komunikáciami cca 6,7 km juhozápadne od centra okresného mesta Ilava. V meste je kompletná občianska vybavenosť, Základné školy, materské školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenia pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotely, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, kino, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekárne a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatóloga, praktického lekára gynekológa, vlaková zastávka. Lokalita s ohodnocovanými stavbami sa nachádza v severovýchodnej priemyselnej časti mesta, v okolí sú prevažne domy priemyselné a skladové stavby. Ohodnocované nehnuteľnosti sú vzdialené severovýchodne od centra mesta cca 2,2 km. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je vyhovujúce. Je možnosť napojenia na mestský vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu.

b) analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované nehnuteľnosti sú využívané na jestvujúci zamýšľaný účel, s iným využívaním neuvažujem. Využitie pozemkov je obmedzené.

c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5452 z ÚGKK SR je v Poznámke uvedené:

Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 , formou dobrovoľnej dražby - P138/2023.-1114/2023.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 5452 z ÚGKK SR je v časti Ťarchy uvedené:

Vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na KN p.c.3909/19, v rozsahu uvedenom v geometrickom pláne c.48/2003 v prospech oprávneného DNV ENERGO, a.s., Dubnica n/V, ICO 36 317 918 - V 3028/2003.-272/2004, V 1986/2005.- 1178/2005, Z1755/2005.-1442/2005;

Vecné bremeno v prospech oprávneného - TEMPO, spol.s r.o., Dubnica nad Váhom, IČO 31580246 spočívajúce v povinnosti vlastníka KN p.č.3909/19 strpieť, aby oprávnený uložil vysokonapäťový kábel na tomto pozemku v dĺžke 57,5 m, ktorého rozsah v teréne je vymedzený geometrickým plánom č.004/2007 s tým, že toto právo zahŕňa aj vstup na predmetný pozemok hocikedy to bude potrebné za účelom opravy a údržby vysokonapäťového kábla vedeného cez predmetný pozemok - V 660/2007.-556/2007;

Vecné bremeno spočívajúce v záväzku vlastníka poz.p.č.KN 3909/19, strpieť výkon všetkých potrebných úkonov za účelom vstupu prevádzkovateľa v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou optickej siete v zmysle GP č.118/2012, v prospech DNV ENERGO, a.s., Lieskovec 803/80, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO: 36 317 918 - Z 155/2013.-590/2013;

Vecné bremeno spočívajúce v práve vybudovať, uložiť, prevádzkovať, zabezpečovať údržbu a opravy inžinierskych sietí-vodovodu D 160, vodomernej šachty a prípojky vody D 63 na pozemku p.č.KN C 3909/19, a to v rozsahu stanovenom v Geometrickom pláne č.44566727- 051/2020, úradne overeného dňa 02.07.2020 pod č.G1-375/2020 v prospech každodobého vlastníka panujúcej nehnuteľnosti a to pozemku p.č.KN C 3908/19 na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena a dodatku č.1 - V-3030/2020.-498/2021;

Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 - záložné právo na nehnuteľnosti, pozemok p.č.KN C 3909/3, 3909/4, 3909/5, 3909/19, stavba veterinárna ambulancia s.č.805 na pozemku p.č.KN C 3909/5, DC 46 s.č.1408 na pozemku p.č.KN C 3909/3, DC 48 s.č.1409 na pozemku p.č.KN C 3909/4 na základe záložnej zmluvy zo dňa 04.02.2021 - V-420/2021.-499/2021, Z-1605/2021.-1405/2021.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase je v porovnaní s ponukou nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v severovýchodnej okrajovej časti mesta, ohodnocovaná nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu, v okolí sú stavby bez negatívnych vplyvov, príslušenstvo nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, ide o priaznivý typ objektu s parkoviskom, v meste a dostupnom okolí je dostatočná ponuka pracovných možností, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, okolitý terén je rovinný, vybudovaná je vodovodná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka, v meste je železnica a autobus, základné školy, materské školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenia pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotely, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, kino, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a vďaka výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatóloga, praktického lekára gynekológa, vo vzdialenosti nad 1000 m východne sú listnaté lesy, v bezprostrednom okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy, v budúcej zástavbe nie sú známe pripravované žiadne výrazné zmeny, nie je žiadna možnosť rozšírenia, je možné predpokladať s dosahovaním výnosu z nehnuteľnosti bežným prenájmom, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre nebytové budovy a stavby občianskej výstavby v ostatných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Jeho hodnotu je možné navýšiť maximálne o 0,15. Stanovil som hodnotu 0,50.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,275	13	3,58
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,500	7	3,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,000	9	9,00
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,500	7	3,50
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,500	7	3,50
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,500	10	5,00

	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,275	8	2,20
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,000	9	9,00
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,500	4	2,00
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,500	20	10,00
	Spolu			180	109,13

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 109,13 / 180$	0,606
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 1\,292\,390,85 \text{ €} * 0,606$	783 188,86 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 pozemok k stavbe na p.č. 3909/3

POPIS

Pozemky parcelné číslo 3909/3, 3909/4, 3909/5 a 3909/19 sú zaradené v katastrí nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 3909/3 je zastavaný stavbou DC 46 spolu so stavbou DC 47. Pozemok parcelné číslo 3909/19 tvorí dvor medzi ohodnocovanými stavbami. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Dubnica nad Váhom v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Dubnica nad Váhom má podľa údaju z internetovej stránky cca 25.116 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na mestský vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [\text{Sk}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [\text{Sk}/\text{m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient povyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujuúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3909/3	zastavaná plocha a nádvorie	907,00	1/1	907,00
3909/19	zastavaná plocha a nádvorie	7158,00	1/1	7158,00
Spolu výmera				8 065,00

Obec:

Dubnica nad Váhom

Východisková hodnota:

VHMJ = 6,64 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblastí rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
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	3,00
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,7173
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 5,7173$	37,96 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3909/3	$907,00 \text{ m}^2 * 37,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	34 429,72
parcely č. 3909/19	$7 158,00 \text{ m}^2 * 37,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	271 717,68
Spolu		306 147,40

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Stavba DC 48 s.č. 1409 na p.č. 3909/4

4.1 STAVBY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase je v porovnaní s ponukou výrazne nižší, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v severovýchodnej okrajovej časti mesta, ohodnocovaná nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, v okolí sú stavby bez negatívnych vplyvov, príslušenstvo nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, ide o priaznivý typ objektu s parkoviskom, v meste a dostupnom okolí je dostatočná ponuka pracovných možností, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, okolitý terén je rovinatý, vybudovaná je vodovodná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka, v meste je železnica a autobus, základné školy, materské školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenia pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotely, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, kino, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatóloga, praktického lekára gynekológa, vo vzdialenosti nad 1000 m východne sú listnaté lesy, v bezprostrednom okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy, v budúcej zástavbe nie sú známe pripravované žiadne výrazné zmeny, nie je žiadna možnosť rozšírenia, je možné predpokladať s dosahovaním výnosu z nehnuteľnosti bežným prenájmom, podľa názoru znalca ide o priemernú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre nebytové budovy a stavby občianskej výstavby v ostatných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Stanovil som hodnotu 0,30.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,300 + 0,600)	0,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,165

V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,300 - 0,270)	0,030
-----------	--------------------------------------	-------

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha V _I	Výsledok k _{PDI} *V _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,030	13	0,39
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,300	30	9,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	IV.	0,165	8	1,32
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,300	7	2,10
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,300	6	1,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,600	10	6,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,600	9	5,40
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,600	6	3,60
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,300	5	1,50
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	0,900	6	5,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,300	7	2,10
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,300	7	2,10
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,300	10	3,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,165	8	1,32
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,600	9	5,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnúť. bez zmeny	III.	0,300	8	2,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,030	7	0,21

18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,300	4	1,20
19	Názor znalca				
	priemerná nehnuteľnosť	III.	0,300	20	6,00
	Spolu			180	60,24

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 60,24 / 180$	0,335
Všeobecná hodnota	$VŠHs = TH * k_{PD} = 720 801,35 € * 0,335$	241 468,45 €

4.2 POZEMKY

4.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.2.1.1 pozemok k stavbe na p.č. 3909/4 POPIS

Pozemky parcelné číslo 3909/3, 3909/4, 3909/5 a 3909/19 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 3909/4 je zastavaný stavbou DC 48. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Dubnica nad Váhom v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Dubnica nad Váhom má podľa údaju z internetovej stránky cca 25.116 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na mestský vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times k_{PD} \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S \times k_V \times k_D \times k_F \times k_I \times k_Z \times k_R \quad [-],$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3909/4	zastavaná plocha a nádvorie	563,00	1/1	563,00

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
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	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,7173
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 5,7173$	37,96 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3909/4	$563,00 \text{ m}^2 * 37,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 371,48
Spolu		21 371,48

5. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: Veterinárna ambulancia s.č. 805 na p.č. 3909/5

5.1 STAVBY

5.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Dopyt po podobných nehnuteľnostiach v danom mieste a čase je v porovnaní s ponukou v rovnováhe, ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v severovýchodnej okrajovej časti mesta, ohodnocovaná nehnuteľnosť je veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť, v okolí sú stavby bez negatívnych vplyvov, príslušenstvo nemá vplyv na cenu nehnuteľnosti, ide o priaznivý typ objektu s parkoviskom, v meste a dostupnom okolí je dostatočná ponuka pracovných možností, v mieste stavby je priemerná hustota obyvateľstva, orientácia hlavných miestností je čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná, okolitý terén je rovinný, vybudovaná je vodovodná, kanalizačná, elektrická a plynová prípojka, v meste je železnica a autobus, základné školy, materské školy, predajne potravinárskeho tovaru, pohostinstvá, predajne nepotravinárskeho tovaru, predajne pohonných látok, zariadenia pre údržbu a opravu motorových vozidiel, predajne súčiastok a príslušenstva pre motorové vozidlá, hotely, ostatné hromadné ubytovacie zariadenia, komerčné poisťovne, komerčné banky, bankomaty, kúpalisko, telocvičňa, ihrisko pre futbal, knižnica, kino, pošta, káblová televízia, verejný vodovod, verejná kanalizácia, kanalizačná sieť pripojená na ČOV, rozvodná sieť plynu, lekáreň a výdajne liekov, samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých, praktického lekára pre deti a dorast, praktického lekára stomatóloga, praktického lekára gynekológa, vo vzdialenosti nad 1000 m východne sú listnaté lesy, v bezprostrednom okolí je bežný hluk a prašnosť od dopravy, v budúcej zástavbe nie sú známe pripravované žiadne výrazné zmeny, nie je žiadna možnosť rozšírenia, je možné predpokladať s dosahovaním výnosu z nehnuteľnosti bežným prenájmom, podľa názoru znalca ide o dobrú nehnuteľnosť.

Koeficient polohovej diferenciacie som stanovil z tabuľky č. 7 Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanú Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline. Jeho hodnota pre nebytové budovy a stavby občianskej výstavby v ostatných mestách sa pohybuje od 0,30 do 0,40. Stanovil som hodnotu 0,40.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,400	13	5,20
2	Položka nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce	III.	0,400	30	12,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,200	8	9,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti ľahká výroba a služby, bez negatívnych vplyvov na okolie a bez zvláštnych požiadaviek na dopravu a skladovanie	III.	0,400	7	2,80

5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	0,800	9	7,20
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	0,800	6	4,80
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,400	5	2,00
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,200	6	7,20
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy	III.	0,400	7	2,80
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,400	7	2,80
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,400	10	4,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,220	8	1,76
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	0,800	9	7,20
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,400	8	3,20
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,400	4	1,60
19	Názor znalca dobrá nehnuteľnosť	II.	0,800	20	16,00
Spolu				180	100,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 100,84 / 180$	0,56
Všeobecná hodnota	$VŠH_s = TH * k_{PD} = 76\,881,94 \text{ €} * 0,560$	43 053,89 €

5.2 POZEMKY

5.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

5.2.1.1 pozemok k stavbe na p.č. 3909/5

POPIS

Pozemky parcelné číslo 3909/3, 3909/4, 3909/5 a 3909/19 sú zaradené v katastri nehnuteľností ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok parcelné číslo 3909/5 je zastavaný stavbou Veterinárna ambulancia. Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Dubnica nad Váhom v rovnomennom katastrálnom území. Mesto Dubnica nad Váhom má podľa údajov z internetovej stránky cca 25.116 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na mestský vodovod, kanalizáciu, elektrický rozvod a rozvod plynu. Ohodnocované pozemky sú rovinaté.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\text{ŠHPOZ} = M \times V\text{ŠHMJ} \quad [\text{SK}],$$

kde:

M - výmera pozemku v m²,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\text{ŠHMJ} = V\text{HMJ} \times \text{kPD} \quad [\text{Sk/m}^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$\text{kPD} = \text{kS} \times \text{kV} \times \text{kD} \times \text{kF} \times \text{kI} \times \text{kZ} \times \text{kR} \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient reduktujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3909/5	zastavaná plocha a nádvorie	201,00	1/1	201,00

Obec:

Dubnica nad Váhom

Východisková hodnota:

VHMJ = 6,64 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných	1,10

k_v koeficient intenzity využitia	stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov 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	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
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	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,10 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	5,7173
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 6,64 \text{ €/m}^2 * 5,7173$	37,96 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 3909/5	$201,00 \text{ m}^2 * 37,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 629,96
Spolu		7 629,96

III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpísaná v rekapitulácii.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Stavba DC 46 (a DC 47) s.č. 1408 na p.č. 3909/3	
Vodovodná prípojka	841,52
Kanalizačná prípojka	827,64
Elektrická prípojka	330,97
Plynová prípojka	219,15
Spevnené plochy	2 263,16
Stavba DC 46 (a DC 47) s.č. 1408 na p.č. 3909/3	778 706,42
Spolu stavby	783 188,86
Pozemky	
pozemok k stavbe na p.č. 3909/3 - parc. č. 3909/3 (907 m ²)	34 429,72
pozemok k stavbe na p.č. 3909/3 - parc. č. 3909/19 (7 158 m ²)	271 717,68
Spolu pozemky (8 065,00 m²)	306 147,40
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Stavba DC 46 (a DC 47) s.č. 1408 na p.č. 3909/3	1 089 336,26
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Stavba DC 48 s.č. 1409 na p.č. 3909/4	
Stavba DC 48 s.č. 1409 na p.č. 3909/4	241 468,45
Pozemky	
pozemok k stavbe na p.č. 3909/4 - parc. č. 3909/4 (563 m ²)	21 371,48
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Stavba DC 48 s.č. 1409 na p.č. 3909/4	262 839,93
Rekapitulácia VŠH pre skupinu objektov: Veterinárna ambulancia s.č. 805 na p.č. 3909/5	
Veterinárna ambulancia s.č. 805 na p.č. 3909/5	43 053,89
Pozemky	
pozemok k stavbe na p.č. 3909/5 - parc. č. 3909/5 (201 m ²)	7 629,96
Všeobecná hodnota polohovou diferenciaciou za skupinu: Veterinárna ambulancia s.č. 805 na p.č. 3909/5	50 683,85
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	1 402 860,04
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 400 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedemmiliónštyristotísic Eur	

V Nových Zámkoch, dňa 29.11.2024

Ing. Miroslav Tokár



IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 25.11.2024 – 1 strana,
 - Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 2 strany,
 - Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 5452 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 22.11.2024, okres Ilava, obec Dubnica nad Váhom, katastrálne územie Dubnica nad Váhom - 2 strany,
 - Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 3909/3, 3909/4, 3909/5 a 3909/19 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 23.11.2024, okres Ilava, obec Dubnica nad Váhom, katastrálne územie Dubnica nad Váhom - 1 strana,
 - Územnoplánovacia informácia, vydalo Mesto Dubnica nad Váhom, dňa 23.08.2024 pod číslom Výst. HŠ 87311/2024, Spis 2043/2024 – 2 strany,
 - Geometrický plán na zameranie oddelenie pozemkov parc.č. 3908/49, 3909/19-24, vyhotovený dňa 08.09.2003, číslo plánu 39/2003, úradne overený dňa 11.09.2003 pod číslom 380/03, KÚ Dubnica nad Váhom, Mapový list č. 7 - 3 strany,
 - Grafické nákresy s uvedením rozmerov zastavaných plôch ohodnocovaných stavieb a náčrt ležatej kanalizácie – 2 strany,
 - Kolaudačné rozhodnutie „na stavbu DC 46“, vydal Odbor výstavby a ÚP MsNV Dubnica nad Váhom, dňa 17.02.1988, pod č. Výst. 1014/87/Ně, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 09.03.1988 – 3 strany,
 - Kolaudačné rozhodnutie „na stavbu DC 47“, vydal Odbor výstavby a ÚP MsNV Dubnica nad Váhom, dňa 07.11.1989, pod č. Výst. 829/89/Ně, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 25.11.1989 – 3 strany,
 - Kolaudačné rozhodnutie „na stavbu DC 48“, vydal Odbor výstavby a ÚP MsNV Dubnica nad Váhom, dňa 20.02.1991, pod č. ObÚŽP 9/1991, Rozhodnutie nadobudlo právoplatnosť dňa 11.03.1991 – 3 strany,
 - Nákresy pôdorysov stavby DC 46 na p.č. 3909/3 pre účely ohodnotenia – 4 strany,
 - Nákresy pôdorysov stavby DC 47 na p.č. 3909/4 pre účely ohodnotenia – 4 strany,
 - Nákresy pôdorysov stavby DC 48 na p.č. 3909/5 pre účely ohodnotenia – 5 strán,
 - Grafická schéma Veterinárnej ambulancie s príslušenstvom piatich garáží pre účely ohodnotenia - 1 strana,
 - Fotodokumentácia - 2 strany.
- Spolu: 38 strán

Ing. Miroslav Tokár
Bratov Baldigarovcov 13
94054 Nové Zámky
Slovenská republika

V Bratislave, dňa 25.11.2024

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od správcu konkurznej podstaty. Predmetom Ocenenia sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 5452, katastrálne územie: Dubnica nad Váhom, Okresný úrad Ilava – katastrálny odbor, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava a to:

Pozemky parc. reg. „C“:

- parc. č. 3909/3, výmera: 907 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3909/4, výmera: 563 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3909/5, výmera: 201 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3909/19, výmera: 7158 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

- stavba so súp. č. 805, na parc. č. 3909/5, druh stavby: budova obchodu a služieb, popis stavby: veterinárna ambulancia
- stavba so súp. č. 1408, na parc. č. 3909/3, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: DC46
- stavba so súp. č. 1409, na parc. č. 3909/4, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: DC 48

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	CO - Medika III, s.r.o.,
Sídlo, resp. bydlisko:	Levická 11, Nitra
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	44950471

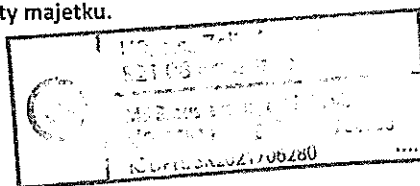
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

25.11.2024 o 11:45 hod.

V prípade, že Vám vlastníkom ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 10 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy dusan.dicer@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom



U9, a.s.

v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Miroslav Tokár, dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Predmetom Ocenenia sú nehnuteľnosti evidované na liste vlastníctva č. 5452, katastrálne územie: Dubnica nad Váhom, Okresný úrad Ilava – katastrálny odbor, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava a to:

Pozemky parc. reg. „C“:

- parc. č. 3909/3, výmera: 907 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3909/4, výmera: 563 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3909/5, výmera: 201 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie
- parc. č. 3909/19, výmera: 7158 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

- stavba so súp. č. 805, na parc. č. 3909/5, druh stavby: budova obchodu a služieb, popis stavby: veterinárna ambulancia
- stavba so súp. č. 1408, na parc. č. 3909/3, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: DC46
- stavba so súp. č. 1409, na parc. č. 3909/4, druh stavby: budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, popis stavby: DC 48

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	P. Piliář
Adresa, na ktorej sa zdrúža a prehlasuje, že sa bude zdrúžať:	
Kontaktné údaje:	0905 484 360
Vzťah k záložcom:	správca osieku

Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľností, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ÁNO / NIE

Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	
--	--

všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	25.11.2024 o 11:45 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

— sprístupnené prost. p. Pilotas

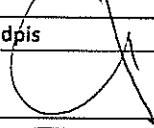
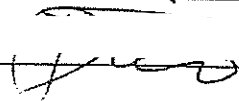
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade neprístupnosti nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zavazujem oznámiť na adresu U9, a. s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Ing. Miroslav Polák	znalec	
MgA. Dušan Dičov	U9	

*** Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a. s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia.

Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Parcelné číslo : 302 Ilava
 Katastrálne územie : 513016 Dubnica nad Váhom
 : 813141 Dubnica nad Váhom

Dátum vyhotovenia : 23.11.2024
 Čas vyhotovenia : 16:26:21
 Údaje platné k : 22.11.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5452

ČI A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3909/3	907	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
3909/4	563	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
3909/5	201	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Údaje: Bez zápisu							
3909/19	7158	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
805	3909/5	14	Veterinárna ambulancia		1
Údaje: Bez zápisu					
1408	3909/3	12	DC46		1
Údaje: Bez zápisu					
1409	3909/4	12	DC 48		1
Údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	CO - Medika III, s.r.o., Levická 11, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 44950471	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 321/2012.-420/2012 Žiadosť o zmenu údajov katastra zo dňa 18.09.2014 - R 638/2014.-1772/2014 Mesto Dubnica nad Váhom - Rozhodnutie č. 26662/2020 zo dňa 28.05.2020 o zmene v užívaní stavby - Z-1605/2021.-1405/2021	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 , formou dobrovoľnej dražby - P-138/2023.-1114/2023	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

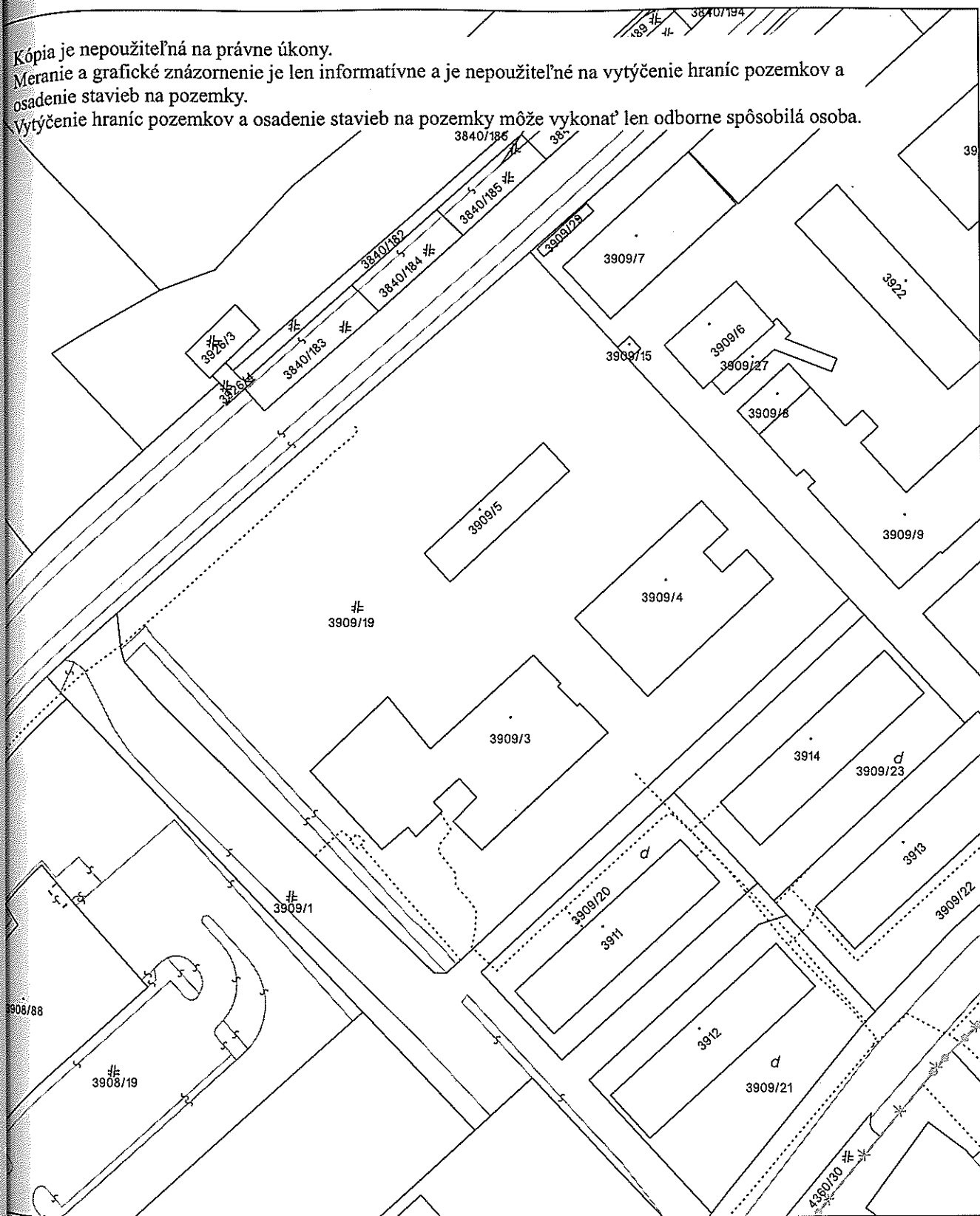
nehnutel'nosti vlastníkovi	Obsah
	Vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na KN p.č.3909/19, v rozsahu uvedenom v geometrickom pláne č.48/2003 v prospech oprávneného DNV ENERGO, a.s., Dubnica n/V, IČO 36 317 918 - V 3028/2003.-272/2004, V 1986/2005.- 1178/2005, Z 1755/2005.-1442/2005
	Vecné bremeno v prospech oprávneného - TEMPO, spol.s r.o., Dubnica nad Váhom, IČO 31580246 spočívajúce v povinnosti vlastníka KN p.č.3909/19 strpieť, aby oprávnený uložil vysokonapäťový kábel na tomto pozemku v dĺžke 57,5 m, ktorého rozsah v teréne je vymedzený geometrickým plánom č.004/2007 s tým, že toto právo zahŕňa aj vstup na predmetný pozemok hocikedy to bude potrebné za účelom opravy a údržby vysokonapäťového kábla vedeného cez predmetný pozemok - V 660/2007.-556/2007
Vlastník poradové číslo 3	Vecné bremeno spočívajúce v záväzku vlastníka poz.p.č.KN 3909/19, strpieť výkon všetkých potrebných úkonov za účelom vstupu prevádzkovateľa v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou optickej siete v zmysle GP č.118/2012, v prospech DNV ENERGO, a.s., Lieskovec 803/80, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO: 36 317 918 - Z 155/2013.-590/2013
Vlastník poradové číslo 3	Vecné bremeno spočívajúce v práve vybudovať, uložiť, prevádzkovať, zabezpečiť údržbu a opravy inžinierskych sietí-vodovodu D 160, vodomernej šachty a prípojky vody D 63 na pozemku p.č.KN C 3909/19, a to v rozsahu stanovenom v Geometrickom pláne č.44566727-051/2020, úradne overeného dňa 02.07.2020 pod č.G1-375/2020 v prospech každodobého vlastníka panujúcej nehnuteľnosti a to pozemku p.č.KN C 3908/19 na základe Zmluvy o zriadení vecného bremena a dodatku č.1 - V-3030/2020.-498/2021
Vlastník poradové číslo 3	Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 - záložné právo na nehnuteľnosti, pozemok p.č.KN C 3909/3, 3909/4, 3909/5, 3909/19, stavba veterinárna ambulancia s.č.805 na pozemku p.č.KN C 3909/5, DC 46 s.č.1408 na pozemku p.č.KN C 3909/3, DC 48 s.č.1409 na pozemku p.č.KN C 3909/4 na základe záložnej zmluvy zo dňa 04.02.2021 - V-420/2021.-499/2021, Z-1605/2021.-1405/2021

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

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



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 3909/19 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	23.11.2024 8:54:46	Bez autorizácie	
Údaje platné k	22.11.2024 18:00:00		

FRDS advisory, k.s.
Skalná 7622/9
811 01 Bratislava

Váš list č./zo dňa
05. 08. 2024

Naše číslo
Výst. Hš 37311/2024
Spis: 2043/2024

Vybavuje/e-mail
Ing. Híreš
juraj.hires@dubnica.eu

Dubnica nad Váhom
23. 08. 2024

Vec:

Územnoplánovacia informácia

Zaevidovaním Vašej žiadosti zo dňa 05. 08. 2024 a pridelením na úsek územného plánovania zo dňa 22. 08. 2024 ste požiadali mesto Dubnica nad Váhom o územnoplánovacia informáciu, týkajúcu sa pozemkov parc. č. C-KN 3909/3, 3909/4, 3909/5 a 3909/19 v k. ú. Dubnica nad Váhom.

Po posúdení predloženej žiadosti mesto Dubnica nad Váhom, ako orgán územného plánovania, dáva nasledovné vyjadrenie:

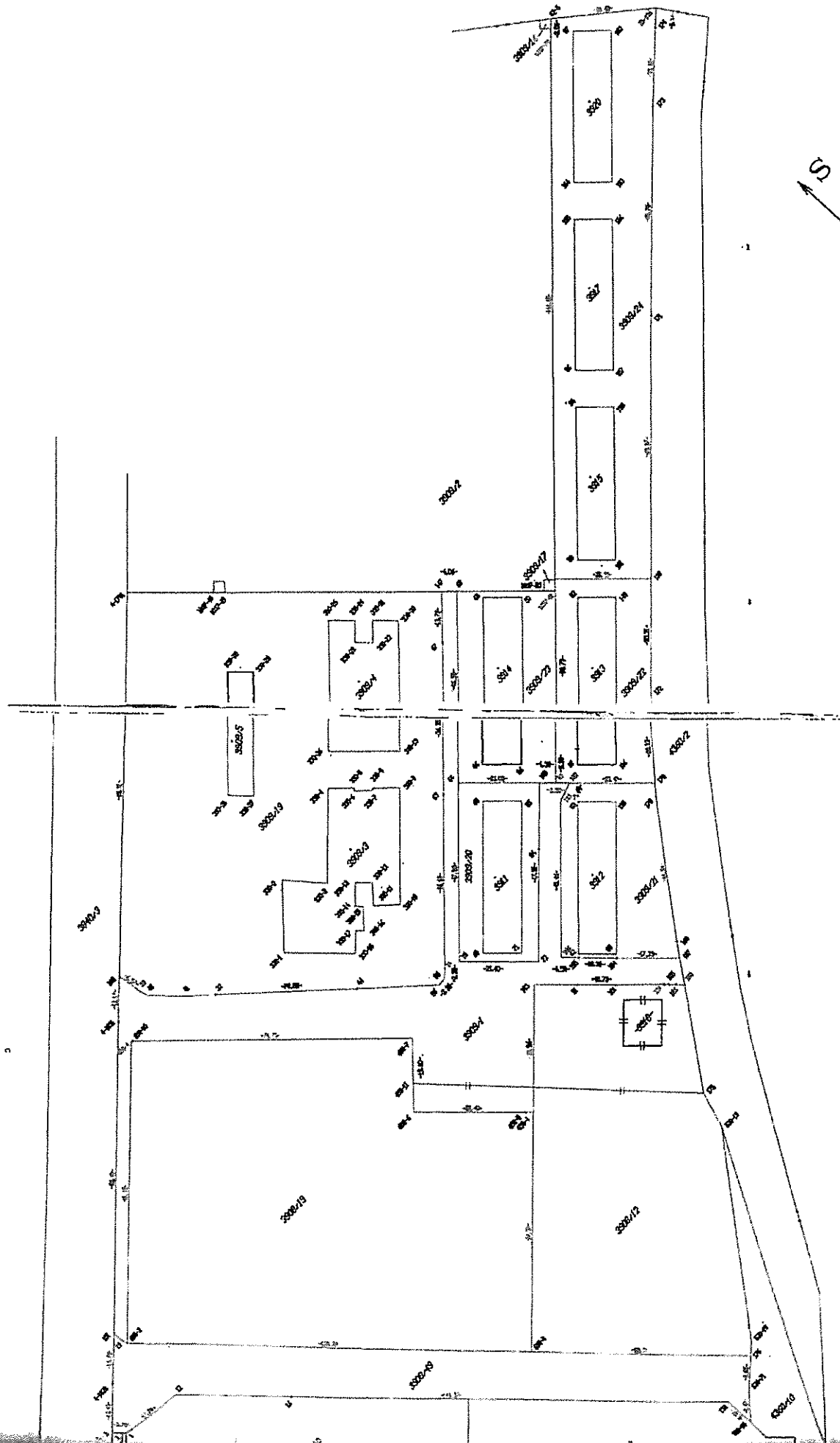
1. Podľa schváleného Územného plánu mesta Dubnica nad Váhom (ďalej len „ÚPN mesta“) pozemky parc. č. C-KN 3909/3, 3909/4, 3909/5 a 3909/19 v k. ú. Dubnica nad Váhom sú súčasťou urbanistického okrsku „A (časť A2) – CMZ“ s funkčným vymedzením plochy občianskej vybavenosti – intenzívne formy zástavby vrátane zelene a technickej infraštruktúry.
2. Na pozemkoch parc. č. C-KN 3909/3, 3909/4 a 3909/5 v k. ú. Dubnica nad Váhom sú postavené budovy so súpisným číslom 1408, 1409 a 805. Z uvedeného vyplýva, že dotknuté pozemky sú súčasťou urbanizovanej plochy.
3. ÚPN mesta Dubnica nad Váhom bol schválený uznesením MsZ Dubnica nad Váhom č. 48/1997 zo dňa 25. 6. 1997 a jeho Záväzná časť bola vyhlásená VZNM č. 23. Zmena č. 1 bola schválená uznesením MsZ č. 83/1999 zo dňa 27.10.1999 a jej Záväzná časť bola vyhlásená zmenou a doplnkom č. 1 VZN č. 23. Zmena č. 2 bola schválená uznesením MsZ č. 47/2001 zo dňa 25.6.2001 a jej Záväzná časť bola vyhlásená zmenou a doplnkom č. 2 VZN č. 23. Zmena č. 3 a doplnok č. 1 ÚPN boli schválené uznesením MsZ č. 118/2002 zo dňa 3.12.2002 a ich Záväzná časť bola vyhlásená zmenou a doplnkom č. 3 VZN č. 23. Zmena č. 4 a doplnok č. 2 ÚPN boli schválené uznesením MsZ č. 18/2005 zo dňa 26.04.2005 a Záväzná časť (úplné

znenie) bola vyhlásená VZN č. 1/2005. ÚPN mesta - zmena č. 5 a doplnok č. 3 boli schválené uznesením MsZ č. 4/2011 zo dňa 10.03.2011 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 5/2011. Posledná úprava ÚPN mesta bola vykonaná jeho Zmenou č. 6 a doplnkom č. 4, ktoré boli schválené uznesením MsZ č. 450/2011 zo dňa 15.12.2011 a ich záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 11/2011.

S pozdravom

Mgr. Jozef Králik
vedúci stavebného úradu, oddelenia investičnej
výstavby, životného prostredia a dopravy
na základe poverenia primátora mesta

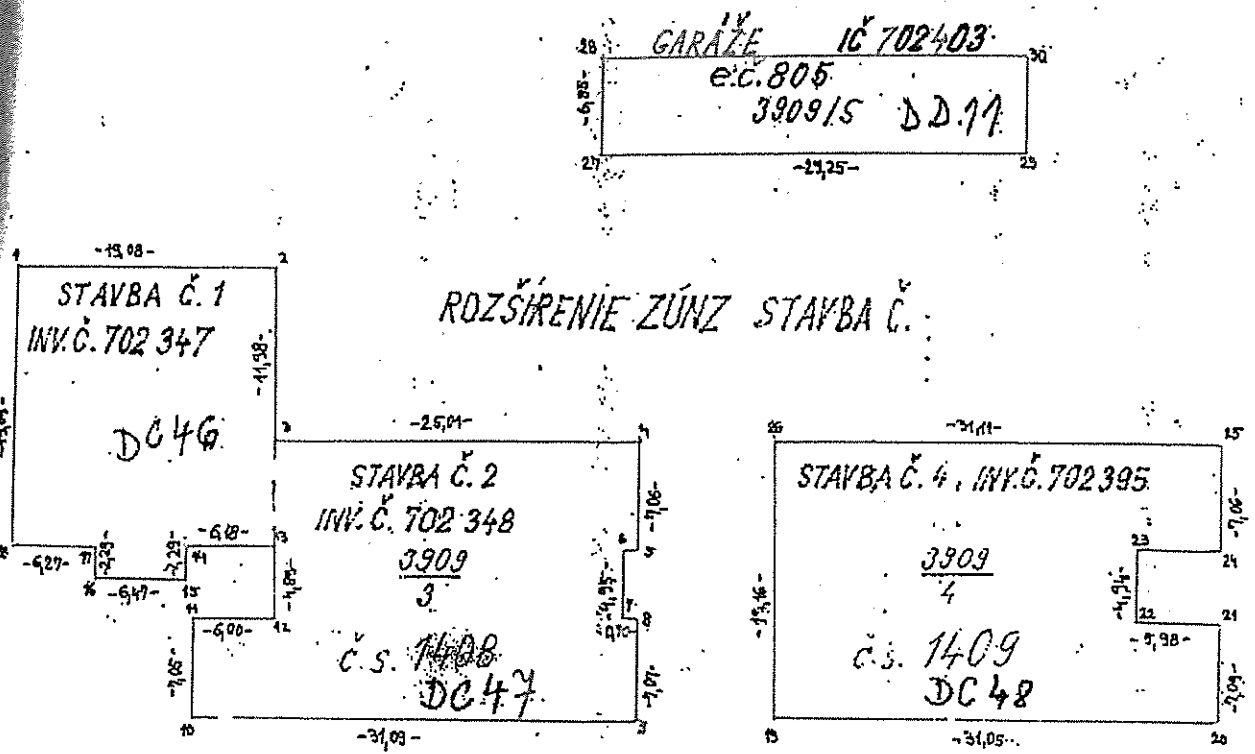
Kópia/ Mesto Dubnica nad Váhom – odd. inv. výstavby, životného prostredia a dopravy (tu).



VÝKAZ VÝMER

Dotekajúci stav				Zmeny				Nový stav						
Číslo parcely:		Umera:		Druh pozemku	Číslo parcely	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Umera		Druh pozemku	Vlastník (ná porad. osoba) číslo, (s) (o) (r)
PK	KN	ha	m ²								ha	m ²		
bez parc. čísla	14360/20		6,9	cesta						bez parc. čísla	6,9		cesta	Slovenský podnikový fond Bratislava
	3909/1		3491	zast. pl.						3909/1	3491		zast. pl.	ZTS Dúbravice nad Úľanov plus, a. s. Príd. ZTS č. 824 Dúbravice nad Úľanov
	3909/19		7158	zast. pl.						3909/19	7158		zast. pl.	dello
	3909/20		611	zast. pl.						3909/20	611		zast. pl.	dello
	3909/21		909	zast. pl.						3909/21	909		zast. pl.	dello
	3909/24		2775	zast. pl.						3909/24	2775		zast. pl.	dello
		I	4917									I	4917	

Žiada sa vo všeobecne na priznanie práva užívania inžinierskych sietí (služ) na parcelách 3909/1, 3909/19, 3909/20, 3909/21 a 3909/24 a neobhavaných parcelách v prospech vlastníka sietí LMRH-SRWU, s.r.o., IČO 415 024, Dúbravice nad Úľanov.



M = 1:500

3909
1

3912

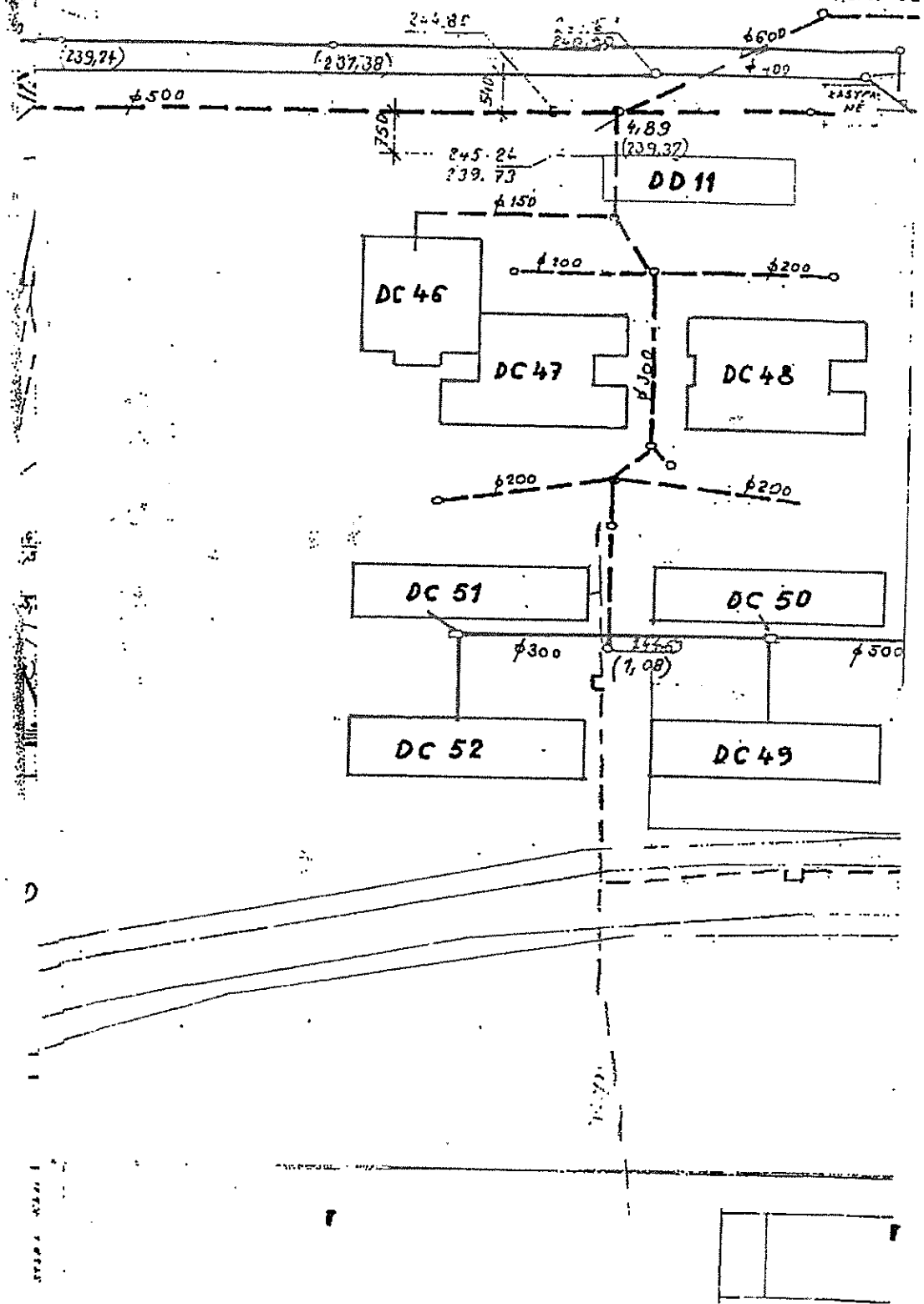
3914

UKON SPOPLATNENY

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje evidencie nehmuteľnosti doterajšieho stavu vykazujú výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z evidencie nehmuteľnosti

Názov organizácie	Okres Pdv. Bystrica	Obec Dubnica n/V	Kat. územie Dubnica n/V
Ing. MASARYK Milan	Číslo zákazky 7	Mapový list č. RSKM-1-25/31	Záznam porobného merania (meračský ústret) č. 330
	1	3909/1 907 3909/3	907 zast. pl. Závodov fažkch dom č.s strojársťva š.p. 1409 Dubnica n/V.
	2	3909/1 563 3909/4	563 zast. pl. Závodov fažkch dom č.s strojársťva š.p. 1409 Dubnica n/V.
	3	3909/1 201 3909/5	201 zast. pl. Závodov fažkch garáž č.s strojársťva š.p. 805 Dubnica n/V.

245.204
1242.085

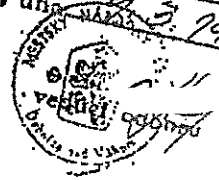


MsNV odbor výstavby a ÚP
018 41 Dubnica nad Váhom

702 347 0047
702 348 0047

iden. č.	5 2 1 5 3 0 7 0 1 2 7 1 4	z	dňa:	17	02	1988
prot. č.	Výst. 1014/87/Ně					

POTVRDENIE
Toto rozhodnutie sa stalo právoplatným
a vykonateľným dňom 9.3.1988
v Dubnici n/Váhom, dňa 4.3.1988



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

navrhovateľ	ZTS n.p.
adresa	018 41 Dubnica nad Váhom

podal dňa 28.12.1988

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu "Rozšírenie ZUNZ č.1,2 "

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 13.6.1984

pod číslom Výst.2026/1984-327-1.A/2

Odbor výstavby a ÚP MsNV Dubnica nad Váhom

podľa § 82 odst 1 zákona č. 50/1978 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon)

povoľuje užívanie

stavby "Rozšírenie ZUNZ č.1,2 "

Stavba obsahuje

Pre užívanie stavby odbor výstavby a IP pri MsNV Dubnica nad Váhom

určuje podľa § 82 odst. 2
stavobného zákona a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/76 Zb. tieto podmienky:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Pri kolaudačnom konaní boli zistené tieto nedostatky:

§ 82 ods. 3 alebo § 81 ods. 1, ktoré musia byť odstránené do

Nepodstatné odchýlky od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto odchýlky nevyžadujú samostatné konanie.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 3 stavebného zákona osvedčením, že

Odôvodnenie:

Návrh bol posúdený pri ústnom jednaní spojenom s miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa 22.1.1988

K stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy:

Ich stanoviská nie sú záporné, ani protichodné, ktorý je nadriadeným orgánom investora, vydal podľa § 81 ods. 1 stavebného zákona stanovisko, že

V konaní sa zistilo, že stavba je postavená v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní, že boli dodržané podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na ONV - OÚP Pov. Bystrica s podaním na tunajšom MsÚV

Na vedomie :
ONV - OHS Pov. Bystrica
SKHV-KSPO Banská Bystrica

Ing. arch. Marián Blažiček
Vedúci odboru



id. č. 5 2 1 5 3 0 7 0 3 2 8 5 9 z. dňa: 7 1 1 1 9 8 9

prot. č. Výst. 829/89/NĚ

POTVRDENIE

Toto rozhodnutie sa stalo právoplatným
a vykonateľným dňom 25.10.1989
v Dubnici n/Váhom, dňa 25.11.1989



KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

navrhovateľ	ZTS k.p.
adresa	018 41 Dubnica nad Váhom

podal dňa 10.10.1989

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu Rozšírenie ZUNZ - stavba č. 4 - 6 / rehabilitácia, zubné labor., ostat.labor. /

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa Výst. 2814/84 zo dňa 13.9.1984

pod číslom a Výst. 122/1985 zo dňa 5.2.1985

Odbor výstavby a ÚP pri MsNV Dubnica nad Váhom

podľa § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon)

povoľuje užívanie

stavby Rozšírenie ZUNZ - zubné laboratória a ostatné laboratória

Stavba obsahuje č. 4 a stavba č. 6 - rehabilitácia

Prá užívania stavby odbor výstavby a ÚP pri MUV Dubnica n/V

určuje podľa § 82 odst. 2 stavebného zákona a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/78 Zb. tieto podmienky:

Podrobné technické podmienky a dokumentácia overená v stavebnom úrade na vypracovanie projektu stavby, ktorý musí byť vypracovaný podľa podmienok stanovených v tomto rozhodnutí.

Projekt musí byť vypracovaný podľa podmienok stanovených v tomto rozhodnutí a musí byť overený v stavebnom úrade.

Projekt musí byť vypracovaný podľa podmienok stanovených v tomto rozhodnutí a musí byť overený v stavebnom úrade.

Projekt musí byť vypracovaný podľa podmienok stanovených v tomto rozhodnutí a musí byť overený v stavebnom úrade.

Projekt musí byť vypracovaný podľa podmienok stanovených v tomto rozhodnutí a musí byť overený v stavebnom úrade.

Projekt musí byť vypracovaný podľa podmienok stanovených v tomto rozhodnutí a musí byť overený v stavebnom úrade.

Projekt musí byť vypracovaný podľa podmienok stanovených v tomto rozhodnutí a musí byť overený v stavebnom úrade.

Prílohy

Projekt musí byť vypracovaný podľa podmienok stanovených v tomto rozhodnutí a musí byť overený v stavebnom úrade.

Neboli vznesené žiadne pripomienky o ktorých by bolo treba rozhodnúť.

Pri kolaudačnom konaní boli zistené tieto nedostatky: odbočenie vývahu stĺpov

§ 82 ods. 2 alebo 3, ktoré musia byť odstránené do 15.10.1989

Nepodstatné odchyľky od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené v dokumentácii. Tieto odchyľky nevyžadujú samostatné konanie.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 ods. 3 stavebného zákona osvedčením, že stavba je schopná užívania

Odôvodnenie:

Návrh bol posúdený pri ústnom jednaní spojenom s miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa 19.10.1989

K stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: _____

OHES Pov. Bystrica, OSZPO Pov. Bystrica, SeVaK Pov. Bystrica

Ich stanoviská nie sú záporné, ani protichodné _____

_____, ktorý je nadriadeným orgánom investora, vydal podľa § 81 ods. 1 stavebného zákona stanovisko, že stavba je schopná užívania

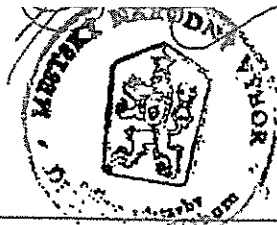
V konaní sa zistilo, že stavba je postavená v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom v stavebnom konaní, že boli dodržané podmienky územného rozhodnutia a stavebného povolenia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na ONV - OÚP Pov. Bystrica s podaním na MsNV - OV Dubnica n/V.

Vedomie: OHS Pov. Bystrica
OSZPO Pov. Bystrica
ZÚNZ Dubnica
SeVaK Pov. Bystrica
OkSS Pov. Bystrica
SEZ Pov. Bystrica

Ing. arch. Marián Blážíšek
vedúci odboru



21/ Hornit 11/608/91 48

Obvodný úrad životného prostredia Dubnica nad Váhom

1. ident. č. 1 3 2 5 3 0 7 0 5 6 7 8 0 z

2. prot. č. ObÚZP 9/1991

2. dňa

20 02 1991

POTVRDENIE

Toto rozhodnutie sa stalo právoplatným

a vykonateľným dňom 11.3.1991

v Dubnici n/Váhom, dňa 11.3.1991

Obvodný úrad životného prostredia

odd. úz. rozvoja úz. poriadku

Dubnica nad Váhom

646

3027

22. 11. 1991

25. febr. 1991

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

navrhovateľ	Závody ťažkého strojárstva
adresa	018 41 Dubnica nad Váhom

podal dňa 29. 1. 1991

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu

ZÚNZ - garáže sanitiek

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 16. 2. 1990

pod číslom 1146/89/90

Odbor oddelenie územného rozvoja a štát. správ. správy

podľa § 82 odst. 1. zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon)

povoľuje užívanie

stavby ZÚNZ - garáže sanitiek

Stavba obsahuje garáže sanitiek

Prí kolaudačnom konaní boli zistené tieto nedostatky: neboli dokončené TÚ
a VO, ktoré musia byť odstránené do 30.6.1991 resp. 31.3.1991

Nepodstatné odchýlky od dokumentácie overenej v stavebnom konaní sú vyznačené
v dokumentácii. Tieto odchýlky nevyžadujú samostatné konanie.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň v zmysle § 82 odst. 3 stavebného zákona osved-
čením, že

Odôvodnenie:

Návrh bol posúdený pri ústnom jednaní spojenom s miestnym šetrením, ktoré sa ko-
nalo dňa 15.2.1991

K stavbe sa vyjadrili tieto dotknuté orgány štátnej správy: _____
OIEO P. Bystrica, OHS P. Bystrica, SeVaK Dubnica n/V.

Ich stanoviská nie sú záporné, ani protichodné

_____, ktorý je nadriadeným orgánom
investora, vydal podľa § 81 odst. 1 stavebného zákona stanovisko, že

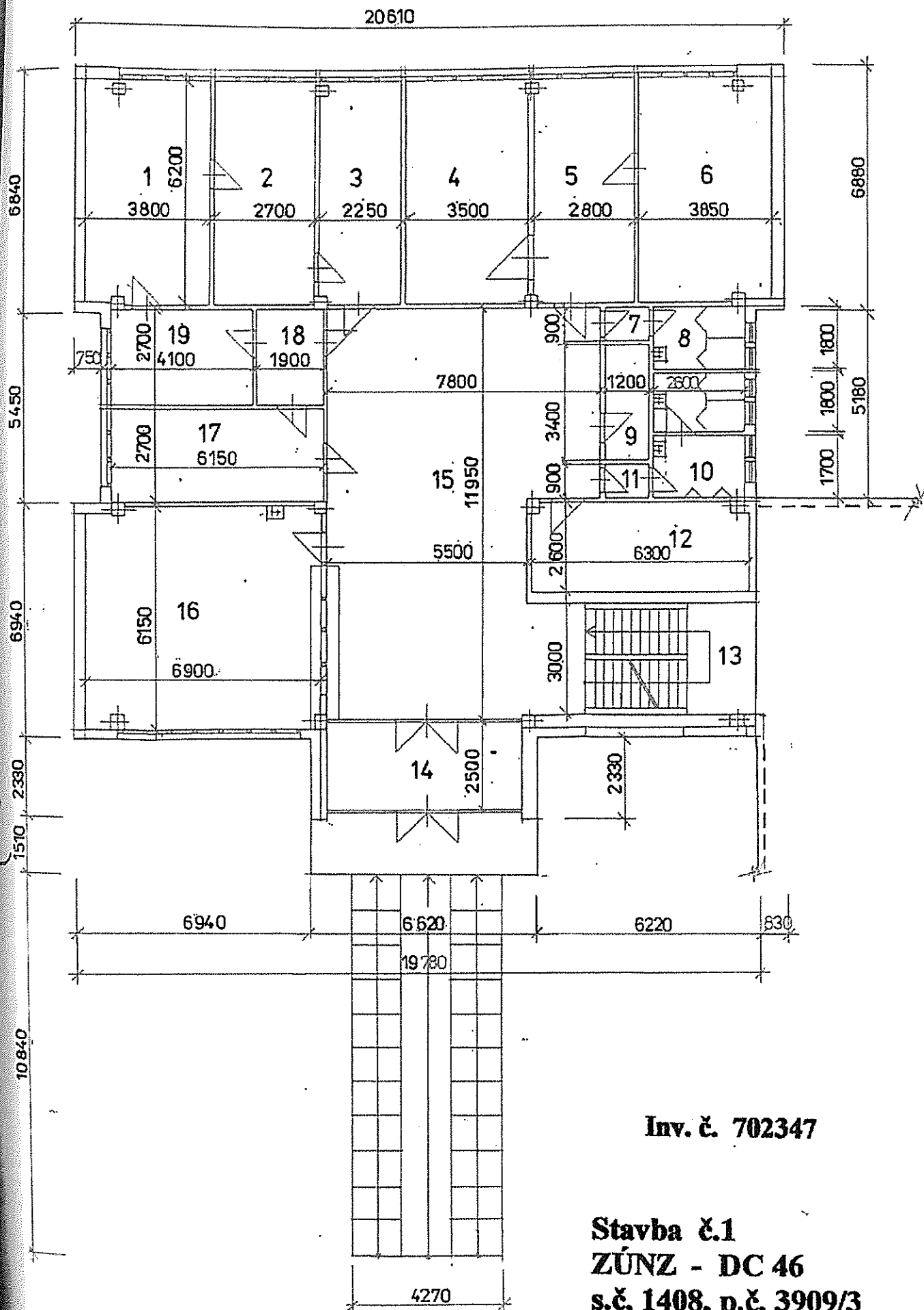
V konaní sa zistilo, že stavba je postavená v súlade s dokumentáciou overenou staveb-
ným úradom v stavebnom konaní, že boli dodržané podmienky územného rozhodnutia a
stavebného povolenia.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia
OÚZP Pov. Bystrica

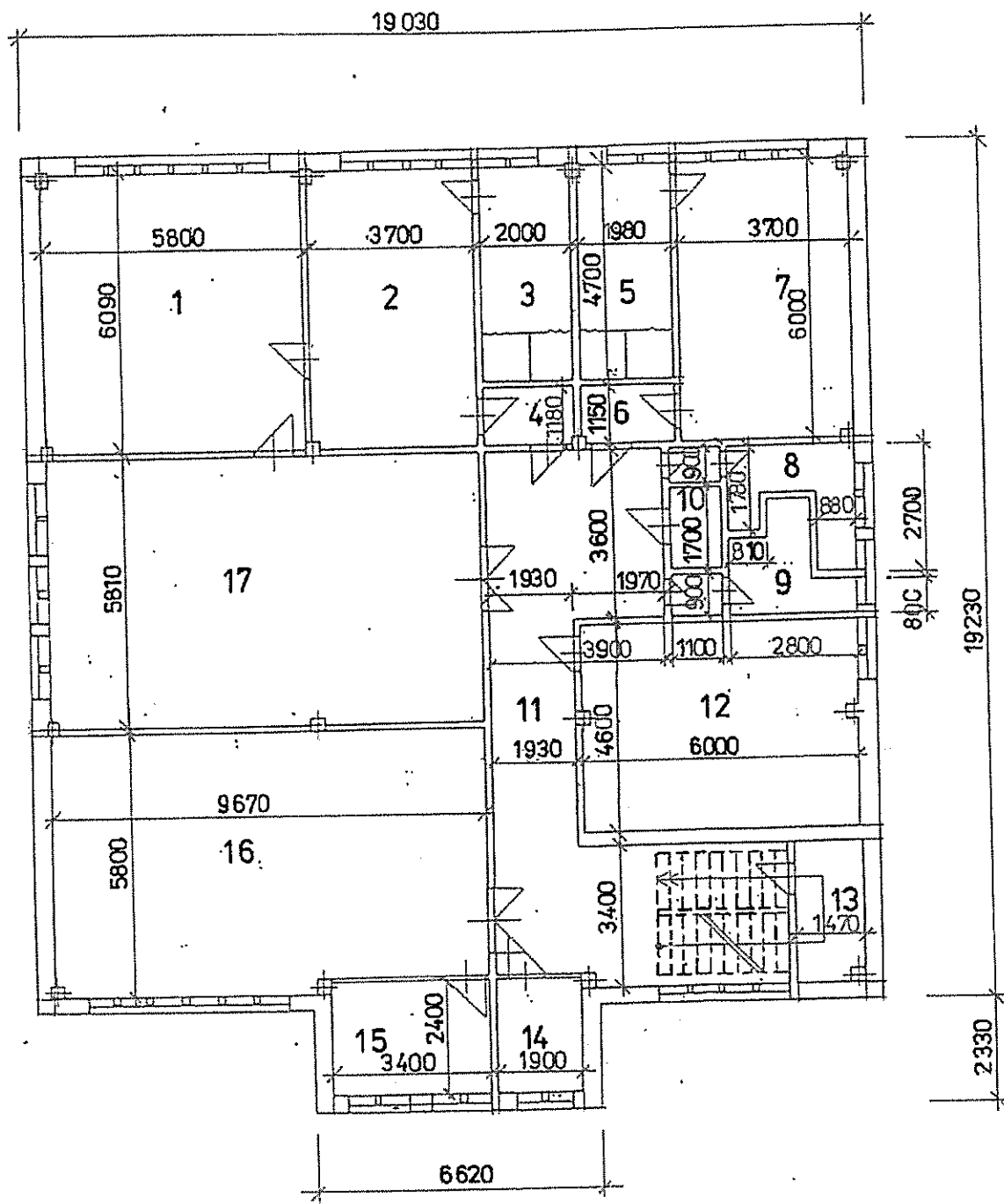


Ing. Mária ~~Štefániková~~ Kováčová
prednostka úradu



Inv. č. 702347

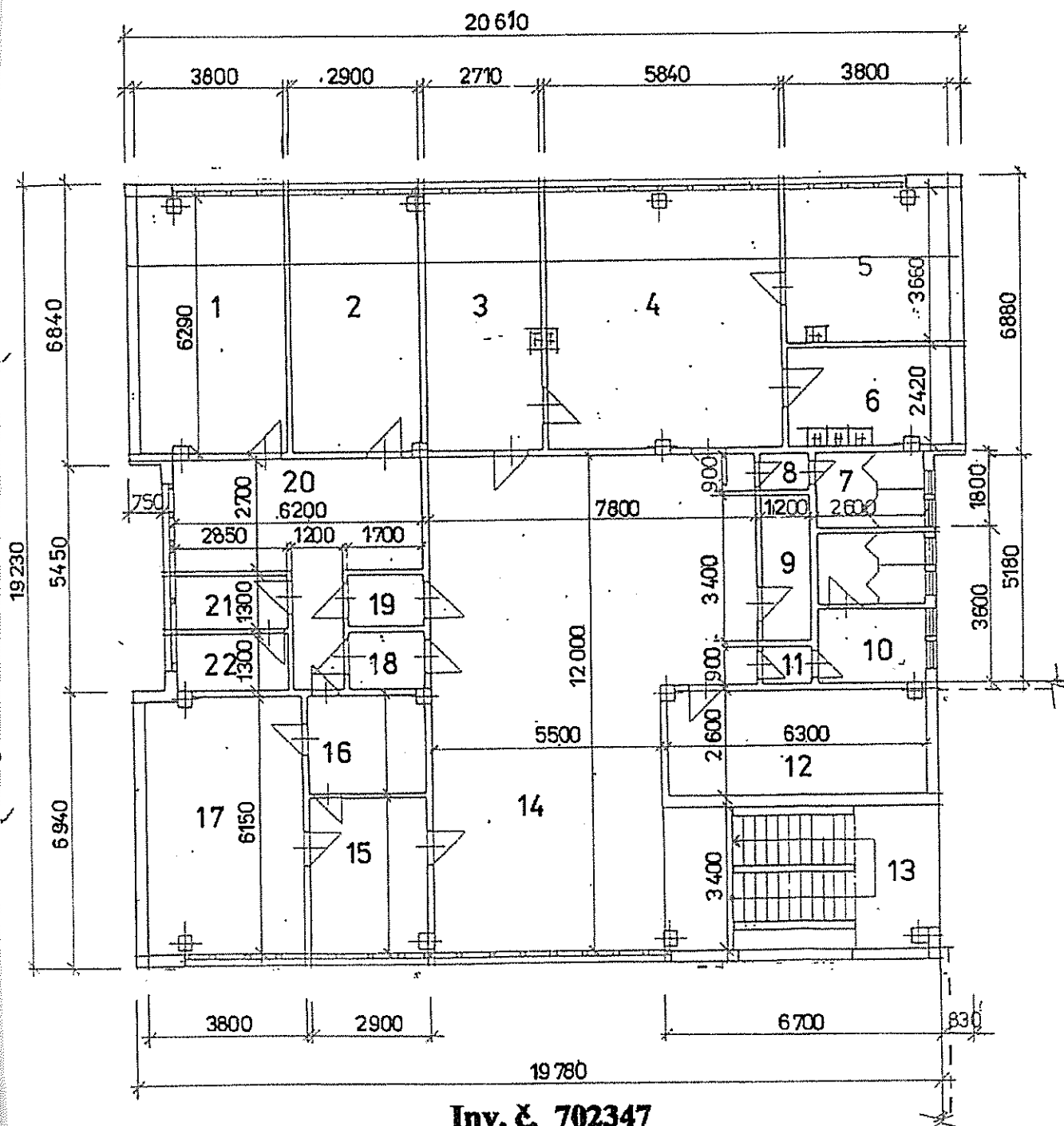
Stavba č.1
ZÚNZ - DC 46
s.č. 1408, p.č. 3909/3
k.ú. Dubnica nad Váhom



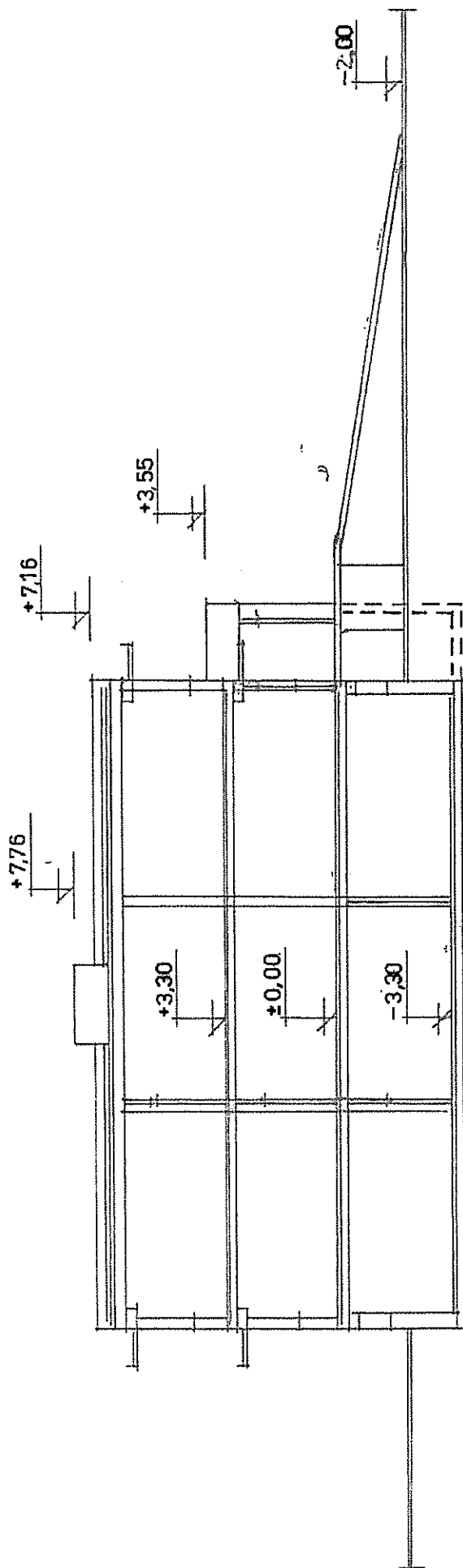
Inv. č. 702347

Stavba č.1
 ZÚNZ - DC 46
 s.č. 1408, p.č. 3909/3
 k.ú. Dubnica nad Váhom

Pôdorys II. np



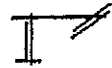
Stavba č.1
 ZÚNZ - DC 46
 s.č. 1408, p.č. 3909/3
 k.ú. Dubnica nad Váhom



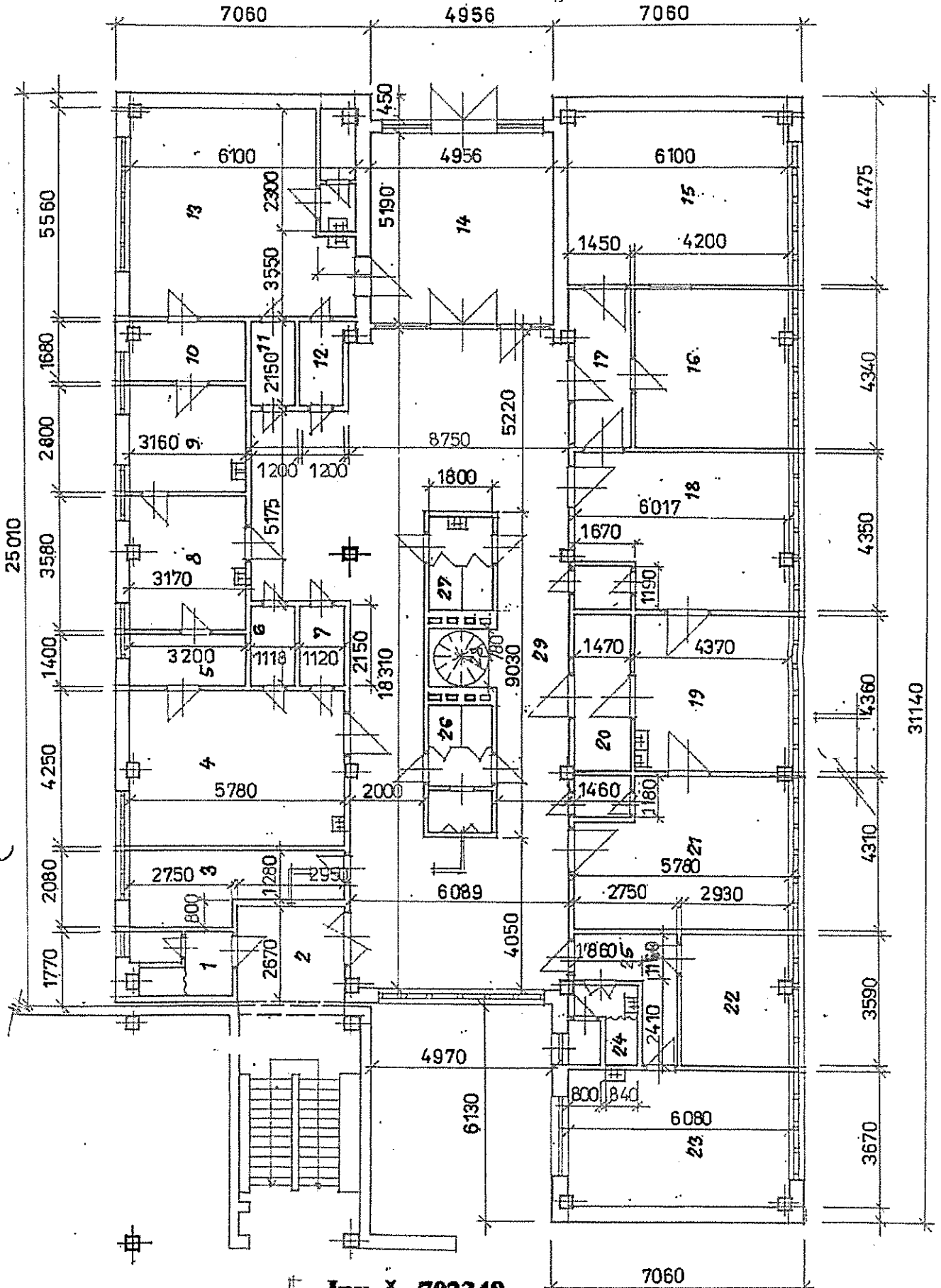
Inv. č. 702347

Stavba č.1
ZÚNZ - DC 46
s.č. 1408, p.č. 3909/3
k.ú. Dubnica nad Váhom

Pôdorys I np



60



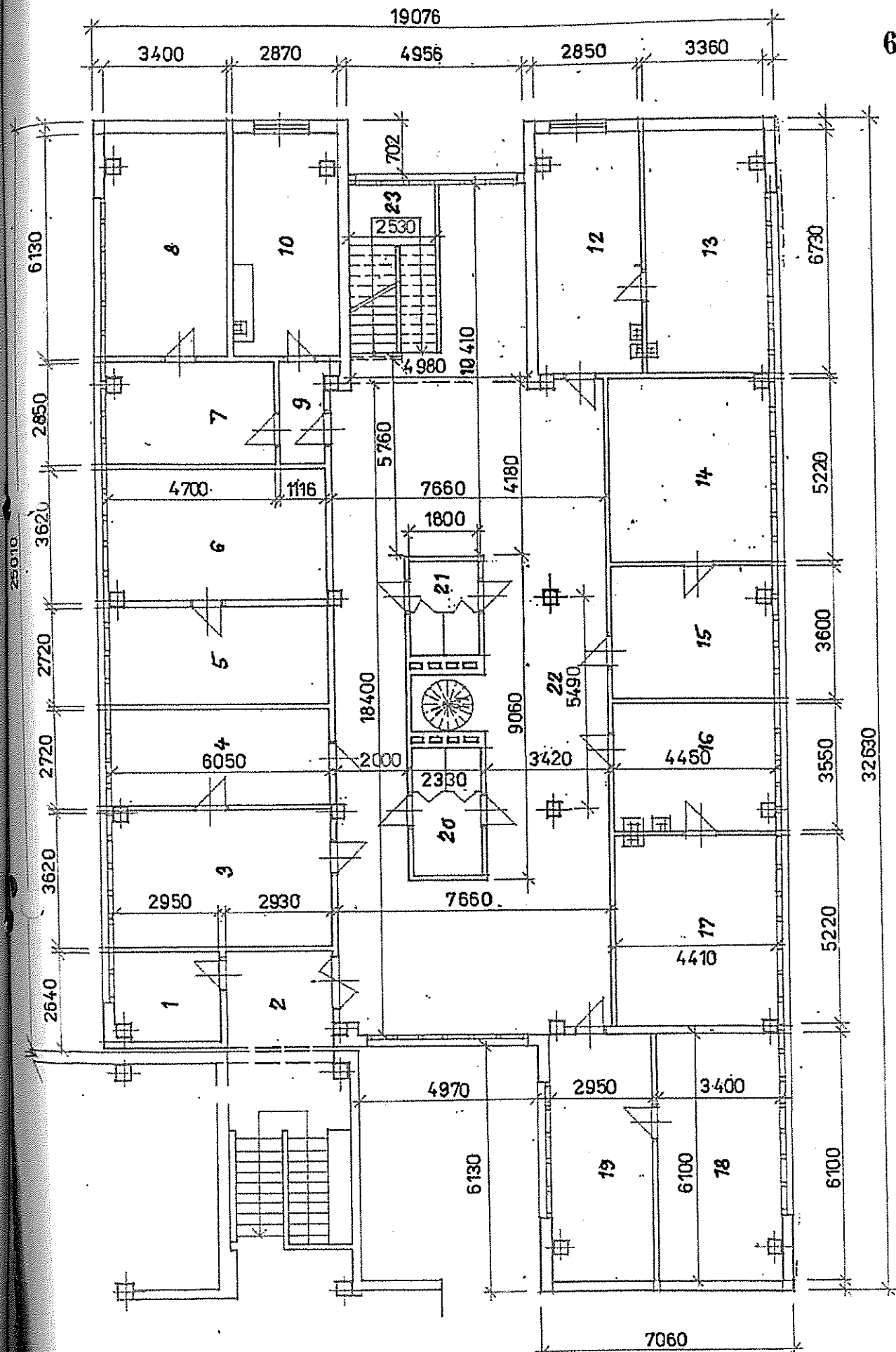
Inv. č. 702348

Stavba č.2

ZÚNZ - DC 47

s.č. 1408, p.č. 3909/3

k ú. Dubnica nad Váhom



61

Pôdorys II np

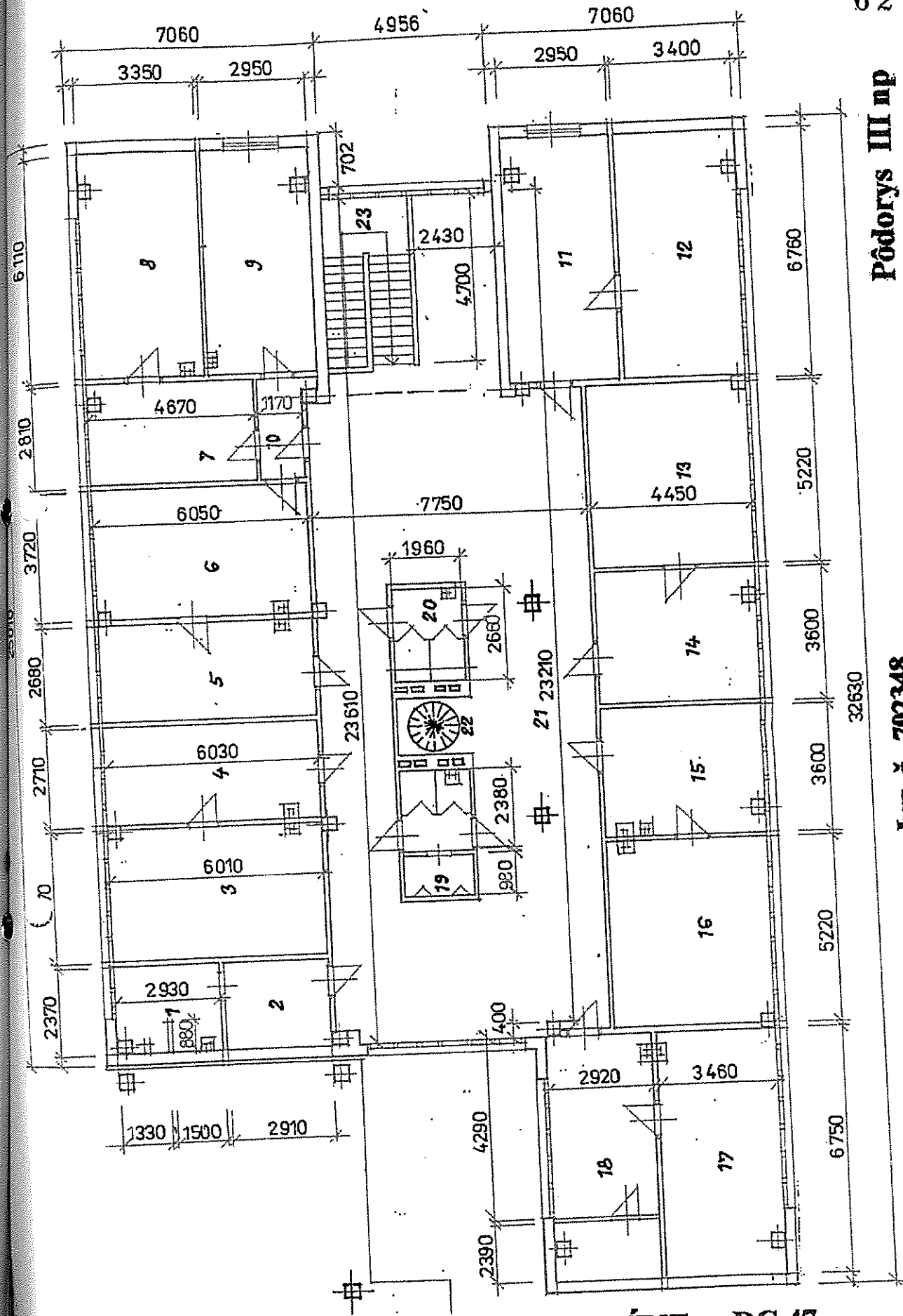
Inv. č. 702348

Stavba č.2

ZÚNZ - DC 47

s.č. 1408, p.č. 3909/3

Brno, Dubnica nad Váhom

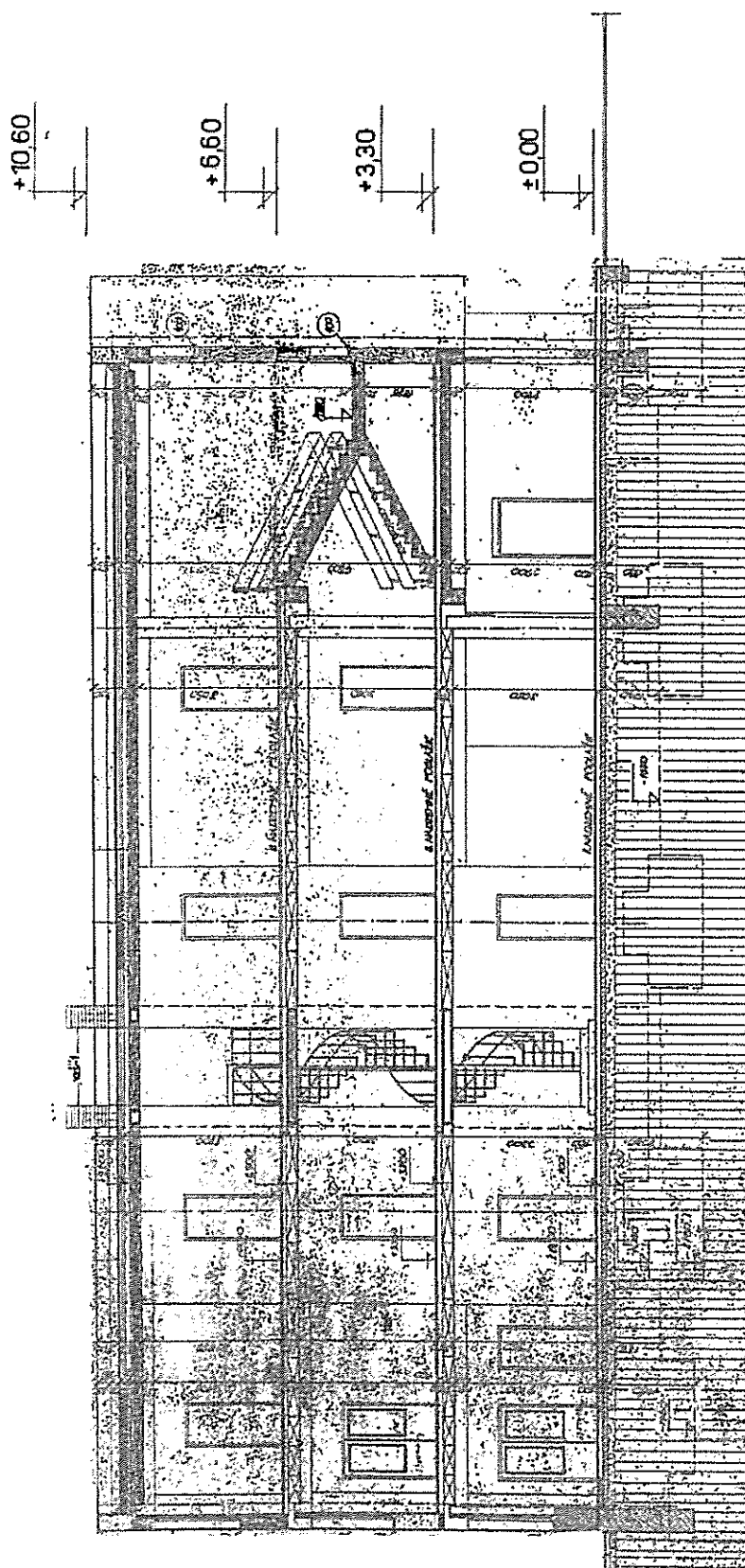


Pódorys III np

Inv. č. 702348

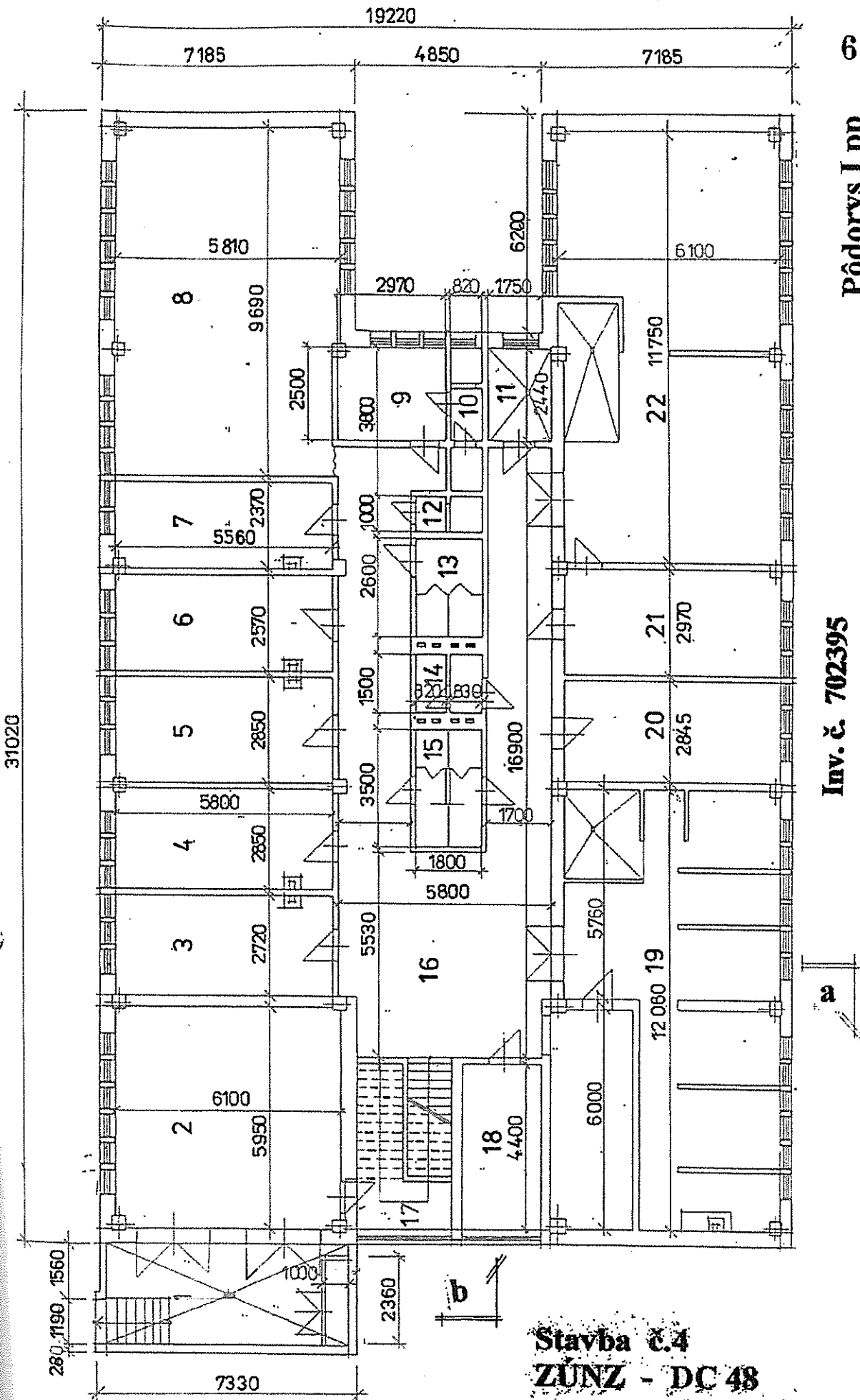
Stavba č.2

ZÚNZ - DC 47
 s.č. 1408, p.č. 3909/3
 k.ú. Dubnica nad Váhom



Inv. č. 702348

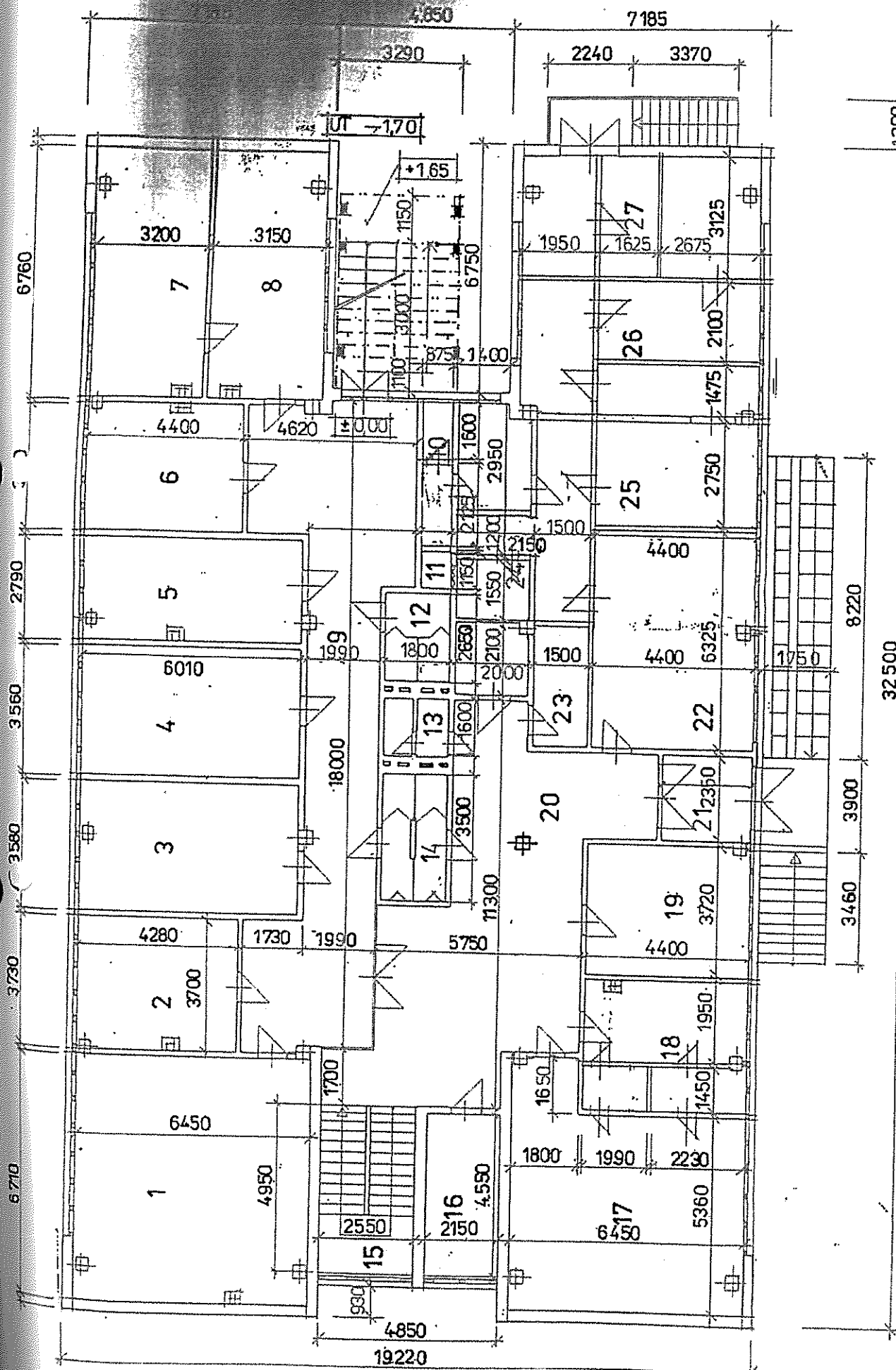
Stavba č.2
ZÚNZ - DC 47
s.č. 1408, p.č. 3909/3
k.ú. Dubnica nad Váhom



64
Pôdorys I pp

Inv. č. 702395

Stavba č.4
ZÚNZ - DC 48
 s.č. 1409, p.č. 3909/4
 k.ú. Dubnica nad Váhom



Stavba č. 4

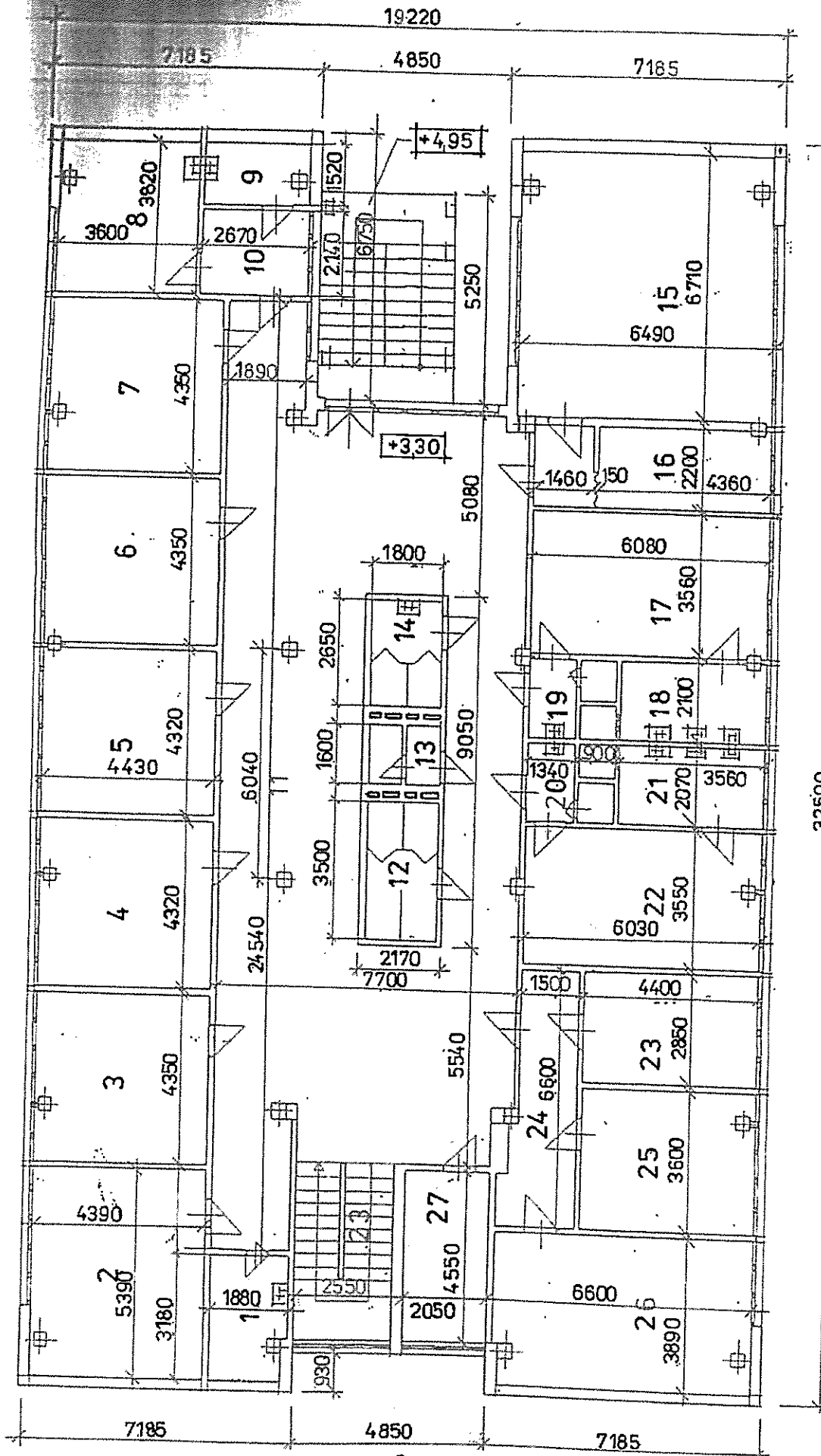
ZÚNZ - DC 48

k.ú. Dubnica nad Váhom

Inv. č. 702395

Pôdorys I np

65



Stavba č.4

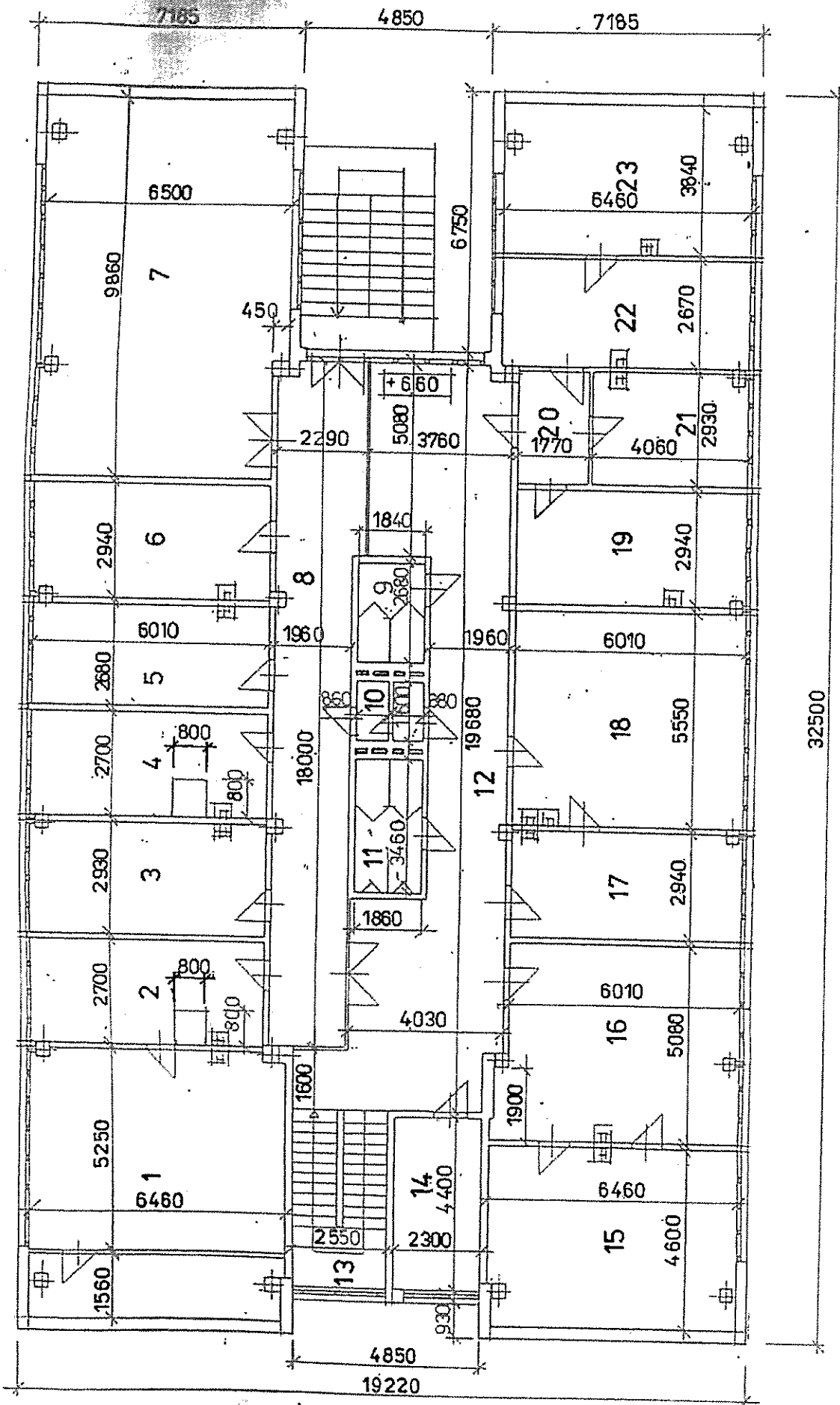
ZÚNZ - DC 48

s.ř 1400 n.ř 2000/4

k.ú. Dubnica nad Váhom

Inv. č. 702395

Pôdorys II. np

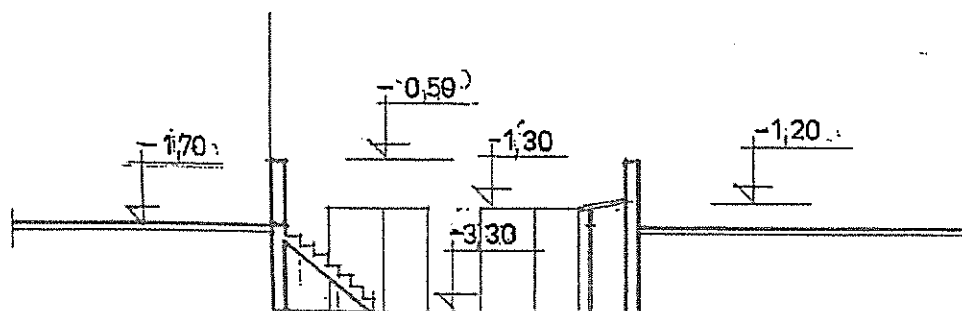
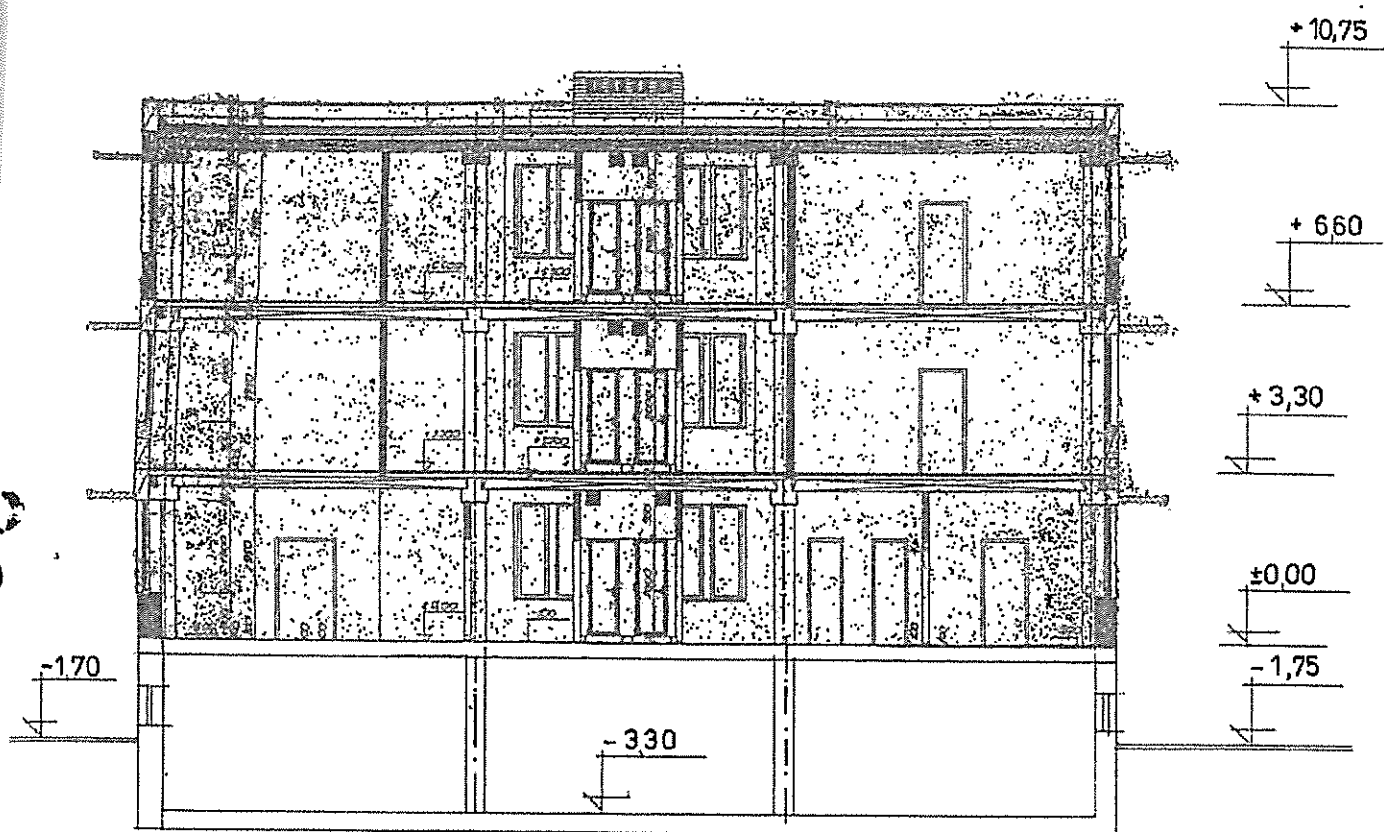


Stavba č.4

ZÚNZ - DC 48
 s.č. 1409, p.č. 3909/4
 k.ú. Dubnica nad Váhom

Inv. č. 702395

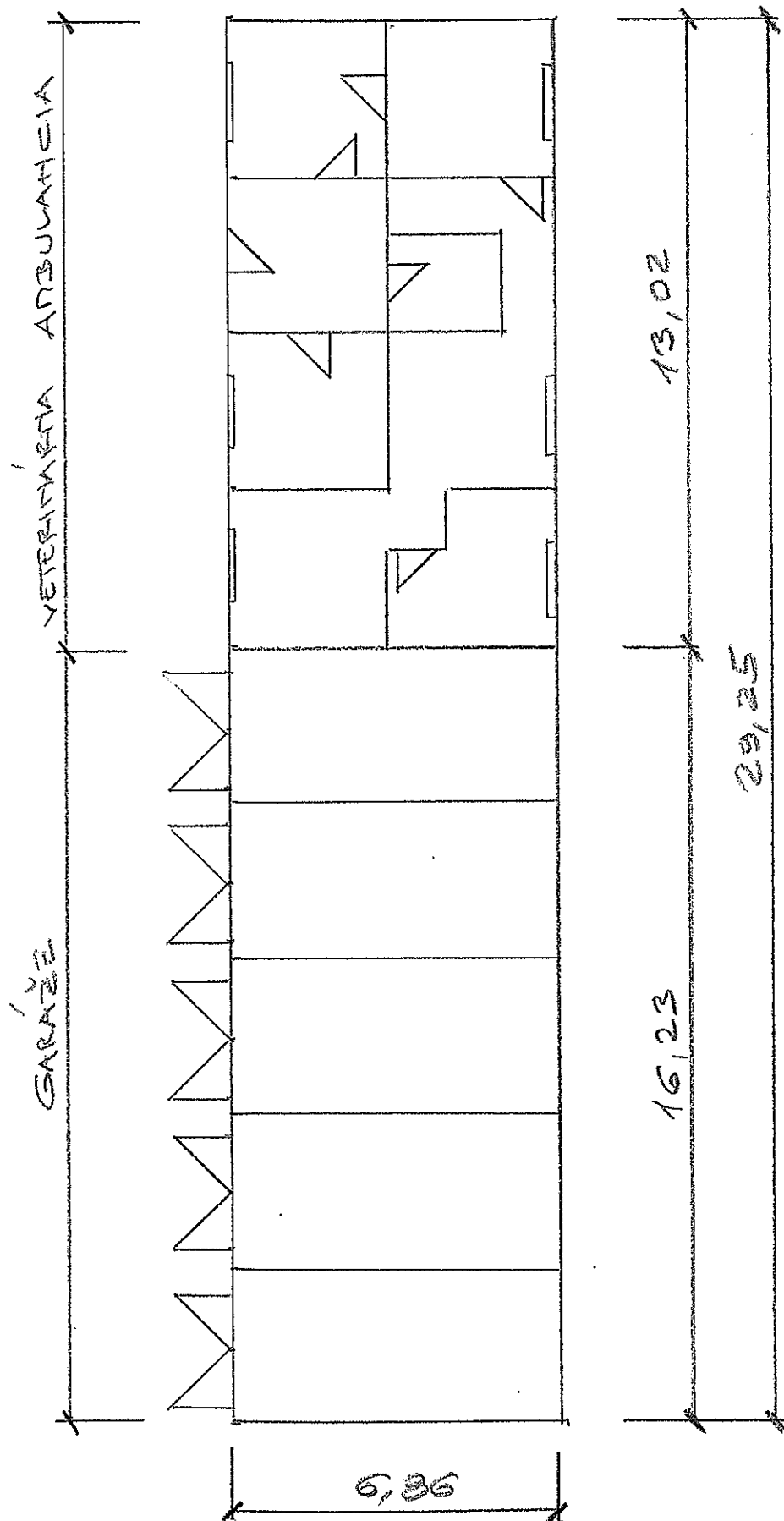
Pôdorys III np



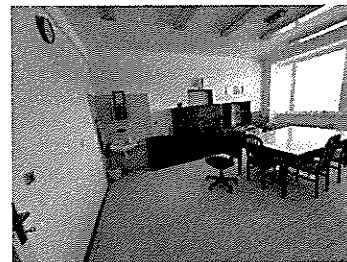
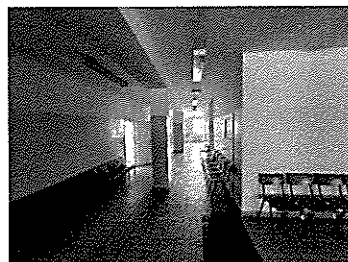
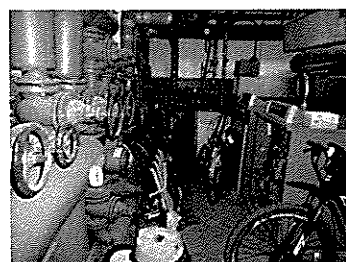
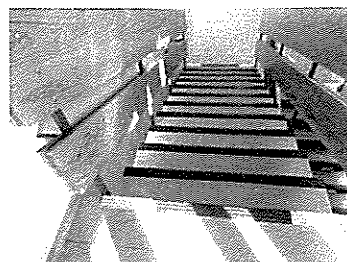
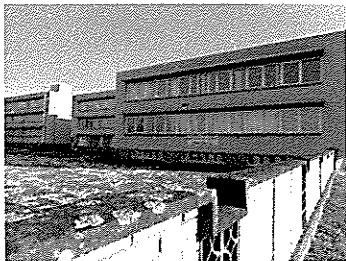
Inv. č. 702395

Stavba č.4
 ZÚNZ - DC 48
 s.č. 1409, p.č. 3909/4
 k.ú. Dubnica nad Váhom

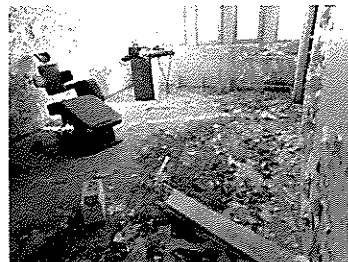
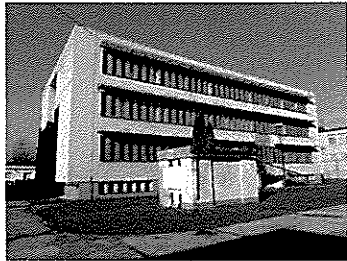
Grafická schéma stavieb s.č. 805 na p. č. 3909/5, s.č. 1408 na p. č. 3909/3,
s.č. 1409 na p. č. 3909/4, kú Dubnica nad Váhom pre účely ohodnotenia



Fotodokumentácia stavieb s.č. 1408 na p. č. 3909/3,
katastrálne územie Dubnica nad Váhom



Fotodokumentácia stavieb s.č. 1409 na p. č. 3909/4, s.č. 805 na p. č. 3909/5,
katastrálne územie Dubnica nad Váhom

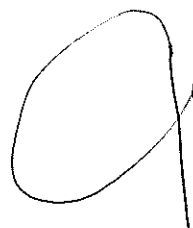


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913556.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 25/2024.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'Q' followed by a vertical line and a small horizontal tick at the end.A faint, circular stamp or seal, possibly a professional seal, located in the lower-left quadrant of the page. The text within the stamp is illegible due to fading.

