

Znalec: **KONTECH, s.r.o.**
Hurbanova 351/16
914 51 Trenčianske Teplice

Zadávatel': **DOMUS PETRA, s.r.o., v konkurze**
Pod Sokolice 1C/6673
911 01 Trenčín

Číslo objednávky: **12112020**

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

39 / 2020

Vo veci:

Ohodnotenia zložiek majetku úpadcu DOMUS PETRA, s.r.o., v konkurze Trenčín - byt č.46 s príslušenstvom na 5.mezaníne, vo vchode č.4 bytového domu súp.č.6673, postavenom na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc.č. KN-C 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zapísané na LV č.9641, a pozemok parc.č. KN-C 1424/39, zapísaný na LV č.9350, k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín, za účelom dražobného konania pri speňažení majetku v rámci konkurzu.

OBSAH

	strana
<i>I. ÚVOD</i>	3
<i>II. POSUDOK</i>	7
<i>II.1. Predmet ohodnotenia</i>	7
<i>II.2. Spôsob a postup ohodnotenia</i>	7
<i>III. ZÁVER</i>	22
<i>IV. PRÍLOHY</i>	24
<i>V. ZNALECKÁ DOLOŽKA</i>	43

I. ÚVOD

1. **Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** stanoviť všeobecnú hodnotu zložiek majetku úpadcu DOMUS PETRA, s.r.o. v konkurze, so sídlom Pod Sokolice 1C/6673, 911 01 Trenčín, IČO: 36798461 a to byt č.46 s príslušenstvom na 5.mezaníne, vo vchode č.4 bytového domu súp.č.6673, postavenom na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc.č. KN-C 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zapísané na LV č.9641, a pozemok parc.č. KN-C 1424/39, zapísaný na LV č.9350, k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.
2. **Účel znaleckého posudku:** dražobné konanie pri speňažení majetku v rámci konkurzu
3. **Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:** 13.11.2020
4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 13.11.2020
5. **Podklady na vypracovanie posudku:**

dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 12.11.2020;
- Kolaudačné rozhodnutie Mesta Trenčín č.SpSÚ 143/2009-002/Mi, MsÚ 4759/2009 zo dňa 1.6.2009;

obstarané znalcom:

- Obhliadku a konzultácie k podkladom vykonal hodnotiaci tím v dňoch 12.11.–24.11.2020;
- Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 13.11.2020;
- Výpis z obchodného registra Okresného súdu Trenčín, Oddiel: Sro, Vložka číslo: 28504/R zo stránky Obchodného registra Slovenskej republiky, www.orsr.sk;
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.9641 pre k.ú. Trenčín (byt č.46), vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 14.11.2020;
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.9350 pre k.ú. Trenčín (pozemok parc.č. KN-C 1424/39), vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 19.11.2020;
- Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Trenčín, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 14.11.2020.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

- 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;
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina 2001;
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov;
- Zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- STN 73 4301 Budovy na bývanie;
- Indexy cien stavebných prác podľa Klasifikácie stavieb Štatistického úradu Slovenskej republiky;
- Indexy cien stavebných prác podľa Ústavu súdneho znactva Bratislava (www.sco.svf.stuba.sk/usz);
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky;
- Miera nezamestnanosti v okrese Trenčín podľa Národného úradu práce SR (www.upsvar.sk);
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty:

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_B = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde: $V\check{S}H_B$ – všeobecná hodnota bytov
TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru na úrovni bez DPH,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrt'rok 2020.

Východisková hodnota (VH) sa stanoví podľa základného vzťahu:

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M) \quad [€]$$

kde: VH - východisková hodnota,
RU - rozpočtový ukazovateľ podľa použitej metodiky,
 k_{CU} - koeficient vyjadrujúci nárast cien stavebných prác a materiálov,
 k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky,
 k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu,
 k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv.

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

Technická hodnota (TH) sa stanoví podľa základného vzťahu:

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

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

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

$$TS = 100 - O$$

kde: O – opotrebenie stavby [%]

Všeobecná hodnota pozemkov ($V\check{S}H_{POZ}$) sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde:
M – výmera pozemku v m^2 ,
 $V\check{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v $€/m^2$.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov ($V\check{S}H_{MJ}$ v $€/m^2$) sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad [€/m^2]$$

kde:
 VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku v $€/m^2$,
 k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie [-].

Koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta podľa vzťahu:

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

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 povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),
 k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 1,00).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

II. POSUDOK

II.1. Predmet ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti a to byt č.46 s príslušenstvom na 5.mezanine, vo vchode č.4 bytového domu súp.č.6673, postavenom na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc.č. KN-C 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zapísané na LV č.9641, a pozemok parc.č. KN-C 1424/39, zapísaný na LV č.9350, k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín.

II.2. Spôsob a postup ohodnotenia

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľností, ktorých všeobecná hodnota je stanovená za účelom dražobného konania pri speňažení majetku v rámci konkurzu. Ohodnotenie je vykonané v zmysle § 4 a prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

II.2.1. Všeobecné údaje

II.2.1.1. Výber použitej metódy

Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, preto nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu. Použitie kombinovanej metódy je veľmi problémové bez objektívnych podkladov a ukazovateľov, preto pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je počítané s výnosovou hodnotou a následne s kombinovanou metódou. Z týchto dôvodov v tomto znaleckom posudku určujeme všeobecnú hodnotu nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie - úpravou technickej hodnoty resp. úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Úprava rozpočtového ukazovateľa je realizovaná indexom cien stavebných prác vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky a Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

II.2.1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje

Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z LV č.9641 - čiastočný:

Katastrálne územie: Trenčín

Obec: Trenčín

Okres: Trenčín

Časť A – Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 1424/3 -
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1778 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 1424/4 -
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1592 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 1424/19 -
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 716 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 1424/22 -
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1 m²
 - Pozemok parc.č. KN-C 1424/27 -
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 m²
- Príslušnosť k ZÚO: pozemky v zastavanom území obce
- Stavby: - bytový dom súp.č.6673 na parc.č. KN-C 1424/3
 - bytový dom súp.č.6673 na parc.č. KN-C 1424/22
 - bytový dom súp.č.6673 na parc.č. KN-C 1424/27

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- Vchod: 4 5.mezanín Byt č. 46
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 182/6056
- 29 DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR
IČO: 36798461 Spoluvlastnícky podiel: 1/1
- Poznámka:
 - P 741/11- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava 25; spôsob realizácie dobrovoľnou dražbou nehnuteľností: byt č. 46, so spoluvlastníckym podielom 182/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na pozemkoch registra C KN 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27. V.z. 3269/11
- Poznámka:
 - P 459/13 - nehnuteľnosti: byt č. 46 so spoluvlastníckym podielom 182/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na parc.č. 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemky registra C KN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13
- Poznámka:
 - P-147/2019 Poznamenáva sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: byt č. 46 s podielom 182/6056 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6673 na parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra CKN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zm.č.2913/19
- Titul nadobudnutia:
 - 3842/09 - rozhodnutie č.479/2003 o určení súpisného čísla, znalecký posudok č.93/2008, doplnenie znaleckého posudku č.8/2009, súhlas VÚB Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO:31 320 155, geometrický plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09, 3429/09
- Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Časť C – Ľarchy:

- Por.č.: 29

- V 1494/08 - záložné právo na byt č.46, s podielom 182/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na prísluších pozemkoch parc.č.1424/4, 1424/19, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.40/ZZ/2008, zo dňa 17.3.2008 - vz.901/08, 3429/09

- Iné údaje:

- Por.č.: 46

- R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu

- Poznámka:

- Bez zápisu.

Výpis z katastra nehnuteľností – Výpis z LV č.9350 - čiastočný:

Katastrálne územie: Trenčín

Obec: Trenčín

Okres: Trenčín

Časť A – Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 1424/39 -
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 14 m²
Príslušnosť k ZÚO: pozemok v zastavanom území obce

Časť B – Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 1 DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR
IČO: 36798461

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Poznámka:

- P 741/11- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava 25; spôsob realizácie dobrovoľnou dražbou nehnuteľností: pozemky registra CKN parcelné číslo 1424/39, V.z. 3269/11

- Poznámka:

- P 459/13 - nehnuteľnosti: pozemky C KN parc.č. 1424/39, sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13

- Poznámka:

- P-147/2019 Poznamenáva sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 1424/39, zm.č.2913/19

- Titul nadobudnutia:

- V 4184/07 - Vyhlásenie vkladateľa nepeňažného vkladu - nehnuteľnosti - vz.3393/07.

- Titul nadobudnutia:

- V 7053/08 Kúpna zmluva

- Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Časť C – Ľarchy:

- Por.č.: 1

- V 1494/08 - záložné právo na pozemky CKN parc.č. 1424/39, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.40/ZZ/2008, zo dňa 17.3.2008.- vz.901/08, 2583/09, 3164/10

- Iné údaje:
 - Por.č.: 1
 - geom.plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09
 - Por.č.: 1
 - V 3669/10- geom. plán č. 33189552-04-10, v.z. 3164/10
- Poznámka:
- Bez zápisu.

II.2.1.3. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Nehnutelnosti obhliadol a zameral osobne dňa 13.11.2020 zástupca znaleckej organizácie. Bytový dom súp.č.6673 sa nachádza v obci Trenčín, na ulici Pod Sokolice, orientačné čísla vchodov 1, 2, 3, 4, (1A, 1B, 1C, 1D). V ďalšej časti budeme označovať vchody podľa výsledkov miestneho šetrenia, to je 1A, 1B, 1C, 1D. Byt č.46 je umiestnený vo vchode orientačné číslo „1D“. Boli prehliadnuté všetky priestory bytu č.46. Rozmery priestorov bytu č.46 boli zamerané laserovým diaľkomerom zn. Leica. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

II.2.1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete hodnotenia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom obhliadkou a meraním. Skutkový stav v čase obhliadky, to je dňa 13.11.2020, je popísaný v časti ohodnotenia, zakreslený v prílohe znaleckého posudku a vyobrazený na fotodokumentácii nachádzajúcej sa tiež v prílohe znaleckého posudku. Bytový dom súp.č.6673 sme identifikovali podľa získaného výpisu z LV č.9641, získanej informatívnej kópie z mapy, nápisov orientačných čísiel nad vstupnými dverami bytového domu a ústnych informácií zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Konštatujeme, že na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27 v k.ú. Trenčín sa nachádza bytový dom súp.č.6673. Predmetný bytový dom je zakreslený na katastrálnej mape. Získaná právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Byt č.46 sa nachádza vo vchode orientačné číslo 4 (1D), na 5.mezaníne to je spodná časť bytu so vstupom je na 6.nadzemnom podlaží, horná časť bytu je na 7.nadzemnom podlaží bytového domu súp.č.6673. Spodná a horná časť bytu sú komunikačne prepojené vnútorným schodiskom. Ako doklad o veku bytového domu súp.č.6673 a bytu č.46 sme prevzali predložené kolaudačné rozhodnutie a odborné posúdenie na základe materiálového a technického riešenia stavby. Bytový dom súp.č.6673 bol daný do užívania v roku 2009.

II.2.1.5. Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra.

II.2.1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Nehnutel'nosť – byt č.46 sa nachádza na 6.nadzemnom a 7.nadzemnom podlaží bytového domu súp.č.6673, postavenom na pozemkoch parc.č. 1424/3, 1424/22, 1424/27, k.ú. Trenčín, obec Trenčín, adresa bytu ulica Pod Sokolice orientačné číslo „1D“. Na základe požiadavky zadávateľa je predmet znaleckého posudku a jeho členenie nasledovné:

- Byt č.46 v bytovom dome súp.č.6673.
- Podiel na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3,1424/4, 1424/19, 142/22, 1424/27.
- Pozemok parc.č. KN-C 1424/39.

Všetky nehnuteľnosti sú vlastnícky usporiadané.

II.2.1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby: predmet ohodnotenia sa zhoduje s predmetom zadania.

Pozemky: predmet ohodnotenia sa zhoduje s predmetom zadania.

II.2.2. Výpočet technickej hodnoty

II.2.2.1. Byt č.46 v bytovom dome súp.č.6673

Technický stav:

Byt č.46 sa nachádza na 6.nadzemnom a 7.nadzemnom podlaží, vo vchode „1D“ bytového domu súp.č.6673, na ulici Pod Sokolice, v k.ú. Trenčín, obec Trenčín. Predmetný bytový dom je päť až sedempodlažný, nepodpivničený, má ploché strechy, pozostáva zo štyroch vchodov. Bytový dom je osadený na úroveň okolitého takmer rovinatého terénu, v pôdoryse má tvar písmena „L“. Na 1.nadzemnom podlaží je občianska vybavenosť, ktorá pozostáva z kadernického salónu, kaviarne a materskej škôlky. Z jednotlivých priestorov občianskej vybavenosti je vstup na oplotený pozemok parc.č. KN-C 1424/4, ktorý je upravený vo forme parku. Vo východnej časti domu sú na 1.nadzemnom podlaží umiestnené garáže pre osobné automobily, pred severnou časťou domu sa nachádzajú pozemky vo forme parkovacích státí. Vo vchode „1D“, v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt č.29, je celkom $4 \times 3 = 12$ bytov. Bytový dom nemá pivničné priestory. Konštrukčný systém bytového domu tvorí oceľobetónový monolitický skelet s výplňou z muriva. Obvodové steny vrátane zateplenia sú skladobnej hrúbky 38cm. Pre výpočet veku bol použitý údaj z predloženého

kolaudačného rozhodnutia, stavba je užívaná od roku 2009, vek stavby ku dňu ohodnotenia je 2020 - 2009 = 11 rokov. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú znaky statických porúch. Životnosť daného typu stavieb je 80 až 100 rokov, vzhľadom na technický stav bytového domu pri obhliadke a konštrukčné vyhotovenie obvodového plášťa predpokladám 100 rokov. Údržba prvkov krátkodobej životnosti je priebežne zabezpečovaná. Byt č.46 je v pôvodnom vyhotovení vo forme holobytu. Výpočet opotrebenia bytového domu a bytu č.46 vykonáme lineárnou metódou.

Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Osadenie bytového domu na úroveň rovinatého terénu. Základy bytového domu oceľobetónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie monolitický oceľobetónový skelet vyplnený murivom so zateplením. Stropy rovné nespáliteľné z monolitického oceľobetónu. Schody monolitické oceľobetónové, povrch stupňov gressová dlažba. Zastrešenie ploché strechy jednoplášťové vetrané. Klampiarske konštrukcie atiky, strešné zvody z titán-zinkového plechu, parapetov z oplastovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov stierky z prírodného materiálu na sklotextilnej mriežke. Úpravy vnútorných povrchov nástreky a dvojvrstvové vápenné omietky. Spoločné priestory bez vnútorných keramických obkladov, vo vestibuloch a na schodiskách jednoradový sokel z gressového obkladu. Dvere vchodové plastové zasklené dvojsklom, farebná povrchovou úpravou rámov. Vnútorne dvere do hlavných spoločných priestorov plastové zasklené dvojsklom, v protipožiarnej úprave, ostatné vnútorné dvere hladké plné. Okná v byte č.46 a spoločných priestoroch plastové zasklené dvojsklom. Povrchy podláh vestibulov a chodieb z gressovej dlažby, v priestore kaviarne veľkoplošná umelokamenná dlažba. Elektroinštalácia svetelná a motorická, bleskozvod. Stúpacie a ležaté rozvody z oceľových rúr pre studenú vodu. Zvislé a ležaté rozvody vnútornej kanalizácie z plastových rúr do verejnej kanalizácie. Odpad zo všetkých zariadení predmetov v spoločných priestoroch. Rozvod svietiplynu z oceľových rúr do spoločnej kotolne. V každom vchode bytového domu mierne nadpriemerný osobný výťah. Ostatné vyhotovenie bytového domu – v byte č.46 jedna strešná terasa na spodnom podlaží výmery 3,05m*6,80m=20,74m², na hornom podlaží dve strešné terasy výmery 1,65m*14,00m=23,10m² a 1,05m*6,70m=7,04m², zábradlia terás z pochrómovanej ocele, rozvod domáceho videotelefónu, požiarne hydranty, rozvody káblových televízií a internetu pod omietkou.

Stavebno-technický popis bytu:

Byt má na spodnom podlaží halu so schodiskom na horné podlažie, izbu voľne prepojenú s kuchyňou, špajzu a WC. Byt má na hornom podlaží chodbu so schodiskovým priestorom, dve izby, ďalšiu izbu voľne prepojenú s pracovňou, kúpeľňu s WC. Podlahová plocha bytu je 183,23 m². Z izby na spodnom podlaží výstup na terasu. Z troch izieb na hornom podlaží výstup na dve terasy. Deliace priečky z penobetónových priečkoviek. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky, bez maľovky. Dvere vchodové v protipožiarnej úprave. Dvere na terasy plastové zasklené dvojsklom, na spodnú terasu posuvné vo veľkoplošnom formáte. Podlaha v hale keramická dlažba. Podlahy terás dlažby z vymývaného štrku na terčíkoch. Ústredné vykurovanie zo spoločnej kotolne, vykurovacie telesá panelové oceľové radiátory typu Korad, v kúpeľni vyhrievací rebrík, na radiátoroch termoregulačné ventily. Merač spotreby tepla pred bytom v inštalačnej skrini. Elektroinštalácia svetelná a motorická v medenom vyhotovení, poistkové automaty v byte, merač spotreby elektrickej energie na 1.nadzemnom podlaží. Prípojka studenej a teplej úžitkovej vody od stúpacích rozvodov do kuchyne a hygienických priestorov, merače spotreby studenej a teplej úžitkovej vody pred bytom v inštalačnej skrini. Prípojky do zvislých zvodov kanalizácie z kuchyne a hygienických priestorov z plastového potrubia. Centrálny ohrev teplej úžitkovej vody. Vo WC a kúpeľni splachovacia nádržka zabudovaná v stene. Bytové jadro murované. Ostatné vyhotovenie bytu – vnútorné schody z monolitického oceľobetónu, povrchová úprava stupňov keramická dlažba, zábradlie schodiska z pochrómovanej ocele, rozvody káblovej televízie a internetu pod omietkou.

Spoločné časti domu:

Základy domu, strechy, obvodové múry, priečelia, vchody, chodby, schodiská, výťahy, okná, domové dvere, zvislé nosné konštrukcie, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie.

Spoločné zariadenia a príslušenstvo domu:

Kotolňa, kočikáreň, spoločná televízna anténa, bleskozvody, teplovodné, vodovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, spevnené plochy, oplotenia.

Vybavenie bytu: 2* splachovacia nádržka, 7*oceľový radiátor, 1*vyhrievací rebrík, 8*termoregulačný ventil, 1*ERZ skrinka, 1*poštová schránka.

Členenie bytu: Byt obsahuje štyri izby, pracovňu, halu, kuchyňu, špajzu, kúpeľňu a WC.

Byt: Byt číslo 46, 6.nadzemné a 7.nadzemné podlažie to je 5.mezanín

Adresa bytu: ul. Pod Sokolice 6673/1D-46, 911 01 Trenčín

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba + kuchyňa 4,70m*11,70m+2,40m*3,50m+1,55m*2,05m	66,57
Špajza 0,70m*1,90m	1,33
Hala 2,10m*4,00m+3,20m*2,00m	14,80
WC 0,90m*1,20m+1,80m*1,15m+0,85m*0,60m	3,66
Chodba 7,00m*1,75m	12,25
Izba 4,75m*3,85m	18,29
Izba 3,65m*3,85m	14,05
Izba + pracovňa 6,95m*5,75m	39,96
Kúpeľňa + WC 3,20m*3,85m	12,32
Vypočítaná podlahová plocha	183,23

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²

Koeficient konštrukcie: k_K = 1,158 (monolitická betónová tyčová)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 2,638

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,10

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsledný podiel prvku na dokonč. [%]
Spoločné priestory							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,12	100	4,12
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	14,83	100	14,83
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,59	100	6,59
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,72	100	2,72
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,12	100	4,12
6	Krytina strechy	2,00	1,05	2,10	1,73	100	1,73
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,91	100	0,91
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	2,72	100	2,72
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,05	2,10	1,73	100	1,73
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,20	0,10	0,08	100	0,08
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,49	100	0,49
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,18	100	6,18
13	Povrchy podláh	0,50	1,15	0,58	0,47	100	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,06	100	2,06
15	Elektroinštalácia	2,00	1,10	2,20	1,81	100	1,81
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,82	100	0,82

17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,65	100	1,65
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,65	100	1,65
19	Vnútorňý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,82	100	0,82
20	Výťahy	2,00	1,20	2,40	1,98	100	1,98
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,65	100	1,65
	Ďalšie konštrukcie						
22	Terasy v byte č.46	-	-	17,00	14,01	0	0,00
	Zariadenie bytu						
23	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,30	80	2,64
24	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,82	0	0,00
25	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,65	15	0,25
26	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,06	5	0,10
27	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,06	100	2,06
28	Elektroinštalácia	3,00	1,10	3,30	2,72	95	2,58
29	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,82	100	0,82
30	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,82	100	0,82
31	Vnútorňý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00	100	0,00
32	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,65	100	1,65
33	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,65	0	0,00
34	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,20	4,80	3,95	5	0,20
35	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,30	100	3,30
36	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,06	0	0,00
	Spolu	100,00		121,38	100,00		73,55

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 121,38 / 100 = 1,2138$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \text{ [€/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,638 * 1,158 * 1,2138 * 1,10$$

$$VH = 1\,326,81 \text{ €/m}^2$$

Rozostavanosť bytu: 73,55 %
Nedokončenosť bytu: 26,45 %

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.46	2010	10	90	100	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota dokončeného bytu	1 326,81 €/m ² * 183,23m ²	243 111,40
Nedokončenosť	-26,45% z 243 111,40 €	-64 302,97
Východisková hodnota		178 808,43
Technická hodnota	90,00% z 178 808,43 €	160 927,59

Dokončenosť stavby: (178 808,43€ / 243 111,40€) * 100 % = 73,55 %

II.2.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty

II.2.3.1. Stavby – Metóda polohovej diferenciácie

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnutel'nosť - byt č.46 sa nachádza na 6.nadzemnom a 7.nadzemnom podlaží bytového domu súp.č.6673, vo vchode orientačné číslo „1D“. Predmetný bytový dom, postavený na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27, je situovaný v zastavanom území krajského mesta Trenčín, k.ú. Trenčín. Bytový dom sa nachádza v stredovýchodnej časti mesta, na rozhraní zástavby s lesoparkom Brezina. Vo vzdialenosti cca 100m sa nachádza kruhový prejazd na hlavnej mestskej komunikácii na trase Trenčín – Dubnica nad Váhom. Cesta vlastným autom do centra mesta trvá max. 5 minút. Bytový dom je päť až sedempodlažný, pozostáva zo štyroch vchodov a jedného vjazdu do garážového priestoru. Na 1.nadzemnom podlaží sa nachádza občianska vybavenosť. Vchody sú navzájom prepojené chodbami, ktoré vyúsťujú do vlastného parku na pozemku parc.č. KN-C 1424/4. Vo vchode číslo „1D“ je $+4 \cdot 3 = 12$ bytov. Bezprostredne pri predmetnom bytovom dome sú postavené staršie dobre udržiavané bytové domy, kultúrny dom bývalého podniku Merina, stredná škola a zázemie výstaviska TMM (športový areál), pri kruhovom prejazde obchodné centrum MAX. Celá okolitá zástavba je lemovaná prudkými zrázmi mestského lesoparku Brezina. Hodnotený byt č.46 je umiestnený naprieč východným krídlom bytového domu, vo vnútornej sekcii, s výhľadom do zázemia výstaviska, lesoparku a do vlastného dvora. Cez kruhový prejazd je vedená veľmi intenzívna prevažne osobná automobilová doprava, s minimálnym dopadom hluku na hodnotený byt. Príslušenstvo bytového domu tvoria o.i. výtahy, kotolňa, občianska vybavenosť. Byt č.46 v čase obhliadky bol vyhotovený vo forme holobytu. Miera nezamestnanosti v meste Trenčín je do 5%. V bezprostrednom okolí bytového domu je priemerná hustota obyvateľstva. Dostupnosť železničnej a autobusovej stanice je cca 15 minút pešou chôdzou, zastávky miestnej autobusovej dopravy sú vo vzdialenosti cca 200m od bytového domu. Občianska vybavenosť v okolí bytového domu je na úrovni krajského mesta.

Analýza využitia nehnuteľností:

Jedná sa o mezonetový nadpriemerne veľký štvorizbový byt na najvyšších podlažiach bytového domu súp.č.6673. K bytu prináležia tri strešné terasy o celkovej výmere cca 51m². Hlavný prístup k bytovému domu je z asfaltovanej rozvetvenej ulice Pod Sokolice, ktorá sa po cca 100m napája na kruhový prejazd. Pri ďalšom pohľade na ohodnocovanú nehnuteľnosť uvažujem s jej využitím. V danej lokalite sa neuvažuje s výstavbou takých výrobných priestorov, ktoré by nepriaznivo vplývali na užívanie posudzovanej nehnuteľnosti. Parkovanie

osobného automobilu je riešené na prilahlých verejných parkoviskách, resp. na prilahlých vlastných pozemkoch vo forme garážových státí. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o nadpriemerne veľký byt s vysokými prevádzkovými nákladmi. Byt je vhodný na bývanie viacčlennej rodiny, dvojgeneračné bývanie, resp. ako sídlo obchodnej spoločnosti a pod. Byt č.46 vo vzťahu k polohe, charakteru a vybavenosti bytového domu, dispozičného riešenia a technickej úrovne hodnotíme ako priemerný byt.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č.9641 viazne na byte č.46 záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s. Bratislava. Uvedená ťarcha nie je, s ohľadom na účel tohto znaleckého posudku, predmetom bližšieho skúmania v tomto znaleckom posudku. Podľa získaného výpisu z listu vlastníctva č.9641 nie sú posudzované nehnuteľnosti zaťažené žiadnym vecným bremenom, v liste vlastníctva nie je zapísané žiadne ďalšie záložné právo, žiadne právo užívania pre tretiu osobu, ani právo obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťou. V tejto súvislosti nie je predmetom bližšieho skúmania dodržanie §15 zák.č.182/1993 Z.z. o bytoch a nebytových priestoroch. V danej lokalite neboli v súčasnosti zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností formou prenájmu resp. predaja, žiadne konfliktné skupiny ľudí v blízkom okolí. V posudzovanej časti obce nie je vyhlásená stavebná uzávera, obec nie je v chránenej krajinnej oblasti.

Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciácie:

Sídlo Trenčín je ostatným krajským mestom. Nachádza sa v blízkosti diaľnice Bratislava – Žilina, v oblasti s rozvinutou priemyslovou a dopravnou infraštruktúrou, a podpriemernou mierou nezamestnanosti. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je v súčasnosti maximálne na úrovni ponuky, jedná sa o nadpriemerne veľký mezonetový byt s vysokými prevádzkovými nákladmi. Hodnotená nehnuteľnosť môže mať po dokončení vnútorných konštrukcií bytu nadpriemernú technickú a kvalitatívnu úroveň, nachádza sa v stavbe danej do užívania v roku 2009. Na spodnej terase boli viditeľné náznaky nefunkčnej izolácie proti prieniku dažďovej vody do obývacej izby. Nehnuteľnosť sa nachádza vo vzdialenosti cca 1300m od úzkeho centra mesta. Bytový dom súp.č.6673, v ktorom sa nachádza ohodnocovaný byt č.46, zaradíme medzi bytové budovy. Z uvedených dôvodov, po zhodnotení súčasnej situácie na trhu s nehnuteľnosťami, polohy bytového domu a

súčasného technického stavu, určujeme priemerný koeficient predajnosti v strednej úrovni odporúčaného rozpätia, to je na úrovni 0,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $K_{PDI} \cdot V_I$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	10	5,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,650	7	11,55
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,100	5	5,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výtah obchody v prízemnej časti	II.	1,100	6	6,60
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,100	10	11,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	8	13,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,100	6	6,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	1,650	9	14,85
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	0,550	7	3,85
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,650	7	11,55
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,650	6	9,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,550	4	2,20

15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	5	5,50
16	Názor znalca				
	priemerný byt	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			145	154,55

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 154,55 / 145$	1,066
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 160\,927,59 \text{ €} * 1,066$	171 548,81 €

II.2.3.2. Pozemky metódou polohovej diferenciácie

II.2.3.2.1. Zastavané plochy a nádvoria

Pozemky parc.č. KN-C 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27 sa nachádzajú v obci Trenčín, ktorá je krajským mesto s počtom 55 883 obyvateľov. Ohodnocované pozemky sa nachádzajú vo vzdialenosti cca 1300m od úzkeho centra mesta, cca 100m od kruhového prejazdu s obchodným centrom MAX. Pozemky sú umiestnené pod strmými zrázmi mestského lesoparku Brezina, na rozhraní staršej zástavby bytových domov, strednej školy a zázemia výstaviska TMM. Pozemky sú v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, všetky cesty v okolí majú asfaltový povrch. Cesta autom do centra mesta trvá menej ako 5 minút. Pri pozemkoch sú vedené všetky dôležité inžinierske siete – vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrická energia, internet. Vybavenie pozemkov hodnotíme ako veľmi dobré. Povyšujúci faktor sme zistili jeden - v meste Trenčín je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, danú lokalitu hodnotíme koeficientom povyšujúcich faktorov na úrovni 2,00. Redukujúce faktory sme nezistili.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
1424/3	zastavaná plocha a nádvorie	1778,00	182/6056	53,43
1424/4	zastavaná plocha a nádvorie	1592,00	182/6056	47,84
1424/19	zastavaná plocha a nádvorie	716,00	182/6056	21,52
1424/22	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	182/6056	0,03
1424/27	zastavaná plocha a nádvorie	2,00	182/6056	0,06
Spolu výmera				122,88

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40

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	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD}=1,40*1,05*1,00*1,50*1,40*2,00*1,00$	6,1740
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 6,1740$	163,98 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 1424/3	$1\,778,00 \text{ m}^2 * 163,98 \text{ €/m}^2 * 182/6056$	8 762,10
parc. č. 1424/4	$1\,592,00 \text{ m}^2 * 163,98 \text{ €/m}^2 * 182/6056$	7 845,48
parc. č. 1424/19	$716,00 \text{ m}^2 * 163,98 \text{ €/m}^2 * 182/6056$	3 528,49
parc. č. 1424/22	$1,00 \text{ m}^2 * 163,98 \text{ €/m}^2 * 182/6056$	4,93
parc. č. 1424/27	$2,00 \text{ m}^2 * 163,98 \text{ €/m}^2 * 182/6056$	9,86
Spolu		20 150,86

II.2.3.2.2. Parkovisko

Pre pozemok parc.č. KN-C 1424/39 sme zistili ďalší zvyšujúci faktor – na pozemku sú vybudované spevnené plochy z betónovej zámkovej dlažby, hodnotíme koeficientom zvyšujúcich faktorov na úrovni 1,50. Výsledný koeficient zvyšujúcich faktorov má hodnotu $2,00*1,50=3,00$. Ostatný popis je zhodný s popisom v predchádzajúcej časti tohto znaleckého posudku.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1424/39	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	1/1	14,00

Obec:
Východisková hodnota:

Trenčín
 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
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_p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,40 * 3,00 * 1,00$	9,2610
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 9,2610$	245,97 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1424/39	$14,00 \text{ m}^2 * 245,97 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 443,58
Spolu		3 443,58

III. ZÁVER

Ohodnotenie zložiek majetku – nehnuteľností úpadcu DOMUS PETRA, s.r.o. v konkurze, so sídlom Pod Sokolice 1C/6673, 911 01 Trenčín, IČO: 36798461 za účelom dražobného konania pri speňažení majetku v rámci konkurzu, bolo vykonané v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23.augusta 2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Hodnotenie vykonali a vysvetlenie k znaleckému posudku môžu podať členovia pracovného tímu znaleckej organizácie KONTECH, s.r.o., Trenčianske Teplice v zložení

Ing. Jozef Mercell

Ing. František Nekoranec

Martin Pekarovič.

Pri výpočte hodnoty sme vychádzali z podkladov uvedených v časti I. Správnosť ohodnotenia je podmienená správnosťou, úplnosťou a presnosťou podkladov, ktoré boli dané k dispozícií ku dňu ohodnotenia.

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

a) LV č.9641 - čiastočný:

Výpis z KN: k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnuteľnosti: Byt č.46 na 5.mezaníne bytového domu súp.č.6673 postavenom na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3, 1424/22, 1424/27 a pozemky parc.č. KN-C 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27
Podiel bytu na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom: 182/6056
Adresa: ul. Pod Sokolice 6673/1B-15, 911 01 Trenčín
Vlastníci: 15 DOMUS PETRA, s.r.o., IČO: 36798461
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

b) LV č.9350 - čiastočný:

Výpis z KN: k.ú. Trenčín, obec Trenčín, okres Trenčín
Nehnuteľnosti: Pozemok parc.č. KN-C 1424/39
Adresa: ul. Pod Sokolice 6673, 911 01 Trenčín
Vlastníci: 1 DOMUS PETRA, s.r.o., IČO: 36798461
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvi. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.46	1/1	171 548,81
Pozemky		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1424/3 (53,43 m ²)	182/6056	8 762,10
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1424/4 (47,84 m ²)	182/6056	7 845,48
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1424/19 (21,52 m ²)	182/6056	3 528,49
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1424/22 (0,03 m ²)	182/6056	4,93
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1424/27 (0,06 m ²)	182/6056	9,86
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1424/39 (14 m ²)	1/1	3 443,58
Všeobecná hodnota celkom		195 143,25
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		195 000,00

Na základe získaných podkladov a skutočností znalecký tím stanovuje všeobecnú hodnotu zložiek majetku – nehnuteľností úpadcu DOMUS PETRA, s.r.o. v konkurze ku dňu 13.11.2020:

195 tis. € na úrovni s 20% DPH

Slovom: **Jednostodevät'desiatpäť tisíc eur**



V Trenčianskych Tepliciach, 24.11.2020.

Osoba oprávnená k ohodnoteniu predmetných zložiek majetku:


Ing. František Nekoranec
znalec v odbore stavebníctvo

Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti a štatutárny orgán:


Ing. Jozef Mercell
konateľ spoločnosti

IV. PRÍLOHY

- Príloha č.1 – Čiastočný výpis z LV č.9641, k.ú. Trenčín
- Príloha č.2 – Čiastočný výpis z LV č.9350, k.ú. Trenčín
- Príloha č.3 – Informatívna kópia z mapy, k.ú. Trenčín
- Príloha č.4 – Snímka z orientačnej mapy s vyznačením polohy
- Príloha č.5 – Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 01.06.2009
- Príloha č.6 – Situačný náčrt pôdorysu bytu
- Príloha č.7 – Fotodokumentácia bytového domu a bytu

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Trenčín
 Obec: TRENČÍN
 Katastrálne územie: Trenčín

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.11.2020
 Čas vyhotovenia: 22:35:33

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9641

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATÁ

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1424/ 3	1778	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		4
1424/ 4	1592	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1424/ 19	716	zastavaná plocha a nádvorie	18	1		
1424/ 22	1	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		
1424/ 27	2	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavennej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
6673	1424/ 3	9	bytový dom		1
6673	1424/ 22	9	bytový dom		1
6673	1424/ 27	9	bytový dom		1

Legenda:

Druh stavby:

9 - Bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Byt

Vchod : 4 5. mezanín Byt č. 46

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

182 / 6056

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

46 DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel :

1 / 1

Poznámka

P 741/11- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava 25; spôsob realizácie dobrovoľnou dražbou nehnuteľností: byt č. 46, so spoluvlastníckym podielom 182/6056 na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na pozemkoch registra C KN 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra C KN parcelné číslo 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27. V.z. 3269/11

Poznámka

P 459/13 - nehnuteľnosti: byt č. 46 so spoluvlastníckym podielom 182/6056 na spoločných

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Vchod : 4 5. mezanín Byt č. 46

46 DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka častiach a zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 6673 na parc.č. 1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemky registra C KN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13
P-147/2019 Poznámava sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: byt č. 46 s podielom 182/6056 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu so súpisným číslom 6673 na parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na pozemkoch registra CKN parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/22, 1424/27, zm.č.2913/19
Titul nadobudnutia Z 3842/09 - rozhodnutie č.479/2003 o určení súpisného čísla, znalecký posudok č.93/2008, doplnenie znaleckého posudku č.8/2009, súhlas VÚB Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO:31 320 155, geometrický plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09, 3429/09

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

Nebytový priestor

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

- 2 - Garáž
- 4 - Zariadenie služieb (výrobné, nevýrobné, opravárenské)
- 5 - Zariadenie školské a výchovné
- 8 - Skladový priestor
- 12 - Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 46 V 1494/08 - záložné právo na byt č.46, s podielom 182/6056 na spoločných častiach a zariadeniach domu súp.č.6673, na pozemkoch pod domom parc.č.1424/3, 1424/22, 1424/27 a na príľahlých pozemkoch parc.č.1424/4, 1424/19, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.40/ZZ/2008, zo dňa 17.3.2008 - vz.901/08, 3429/09

Iné údaje:

Pozemky parc.č.1424/4, 1424/19 sú príľahlými pozemkami k stavbe súp.č.6673 - vz.2583/09, 3429/09

- 1 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 4 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 6 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 11 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 12 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 13 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 14 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 15 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 20 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 21 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 22 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 23 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 24 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 25 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 26 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 27 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 28 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 29 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 30 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 31 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 32 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 34 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 35 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu

- 36 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 37 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 38 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 39 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 40 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 41 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 43 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 44 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 45 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 46 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 47 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 49 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 50 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 51 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 52 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 56 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 57 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 58 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 59 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 61 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 63 R 838/10 Oprava čísla geometrického plánu
- 69 R-944/2017 - Zmena adresy, zm.č. 4301/17
- 92 R 548/14 - Zmena osobných údajov - vz.2785/14
- 94 R 994/13 Zmena adresy vz317/14
- 94 R 98/14 Zmena trvalého pobytu, v.z.917/14
- 104 R-1489/2019 zmena adresy zmč.1209/20

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Trenčín
 Obec: TRENČÍN
 Katastrálne územie: Trenčín

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 19.11.2020
 Čas vyhotovenia: 22:25:18

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 9350

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1424/ 39	14	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		

PLOMBA VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 7257/2015

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra, PSČ 949 01, SR

1 / 1

IČO :

Poznámka	P 741/11- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31 320 155, Mlynské nivy 1, Bratislava 25; spôsob realizácie dobrovoľnou dražbou nehnuteľností: pozemky registra CKN parcelné číslo 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/39, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 . V.z. 3269/11
Poznámka	P 459/13 - nehnuteľnosti: pozemky C KN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/39, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2 sú zapísané do súpisu majetku konkurznej podstaty úpadcu, v.z. 2282/13
Poznámka	P-147/2019 Poznemenáva sa začatie súdneho konania č.36Cb/43/2019 na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neexistencie záložného práva V-1494/08 na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 1424/18, 1424/20, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/39, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52, 3299/2, zm.č.2913/19
Titul nadobudnutia	V 4184/07 - Vyhlásenie vkladateľa nepeňažného vkladu - nehnuteľnosti - vz.3393/07.
Titul nadobudnutia	V 7053/08 Kúpna zmluva

ČASŤ C: ĎARCHY

Por.č.:

- 1 V 1494/08 - záložné právo na pozemky CKN parc.č.1424/18, 1424/20, 3299/2, 1424/23, 1424/24, 1424/25, 1424/26, 1424/34, 1424/35, 1424/36, 1424/37, 1424/38, 1424/39, 1424/41, 1424/42, 1424/43, 1424/44, 1424/45, 1424/46, 1424/47, 1424/48, 1424/49, 1424/50, 1424/51, 1424/52 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.40/ZZ/2008, zo dňa 17.3.2008.- vz.901/08, 2583/09, 3164/10

Iné údaje:

OKO III.etapa vz.č.2575/2009

1 geom.plán č.33189552-22-08 - vz.2583/09

1 V 3669/10- geom. plán č. 33189552-04-10, v.z. 3164/10

Poznámka:
Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C:ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

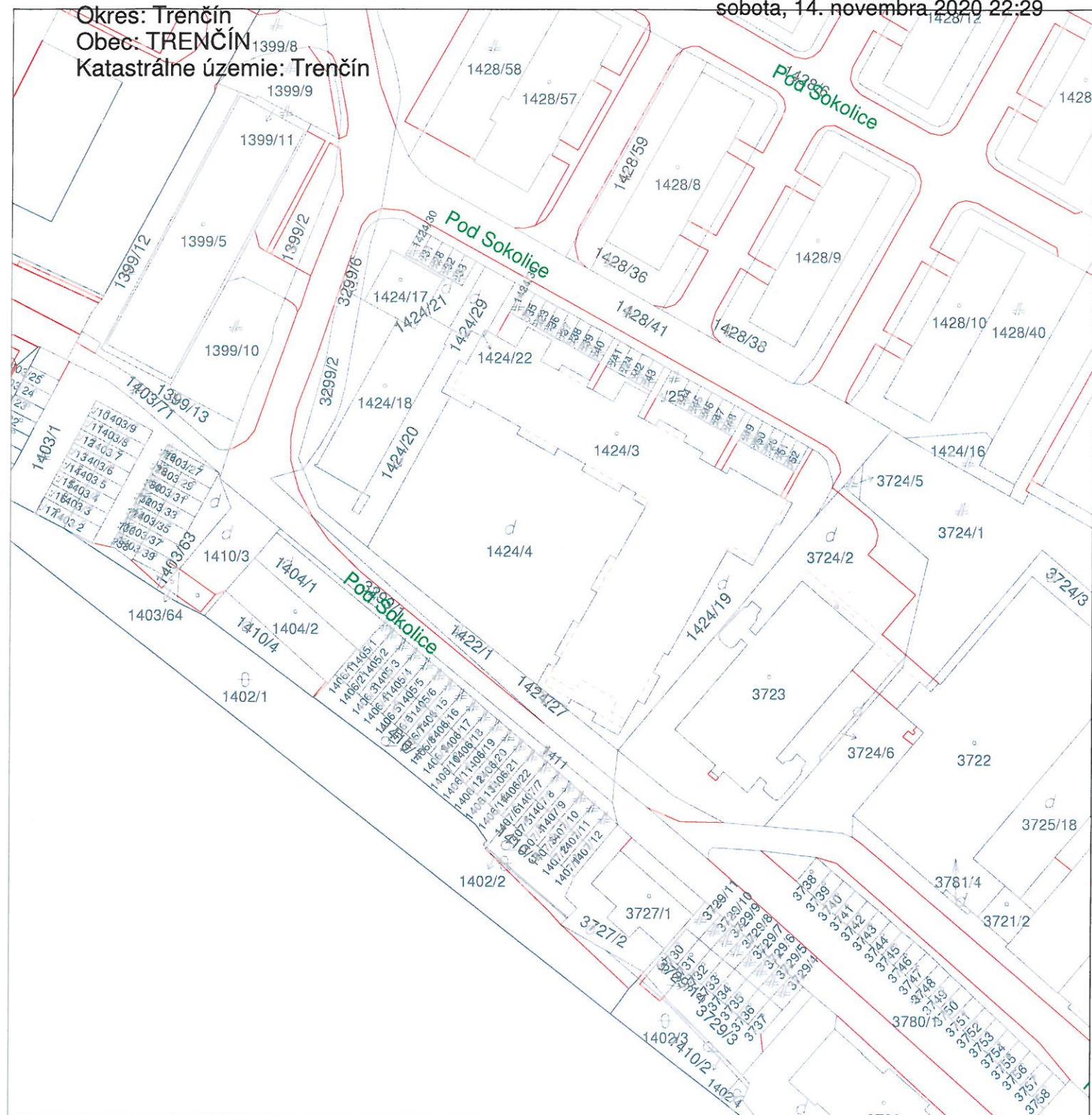
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

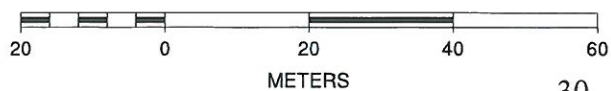
Vytvorené cez katastrálny portál

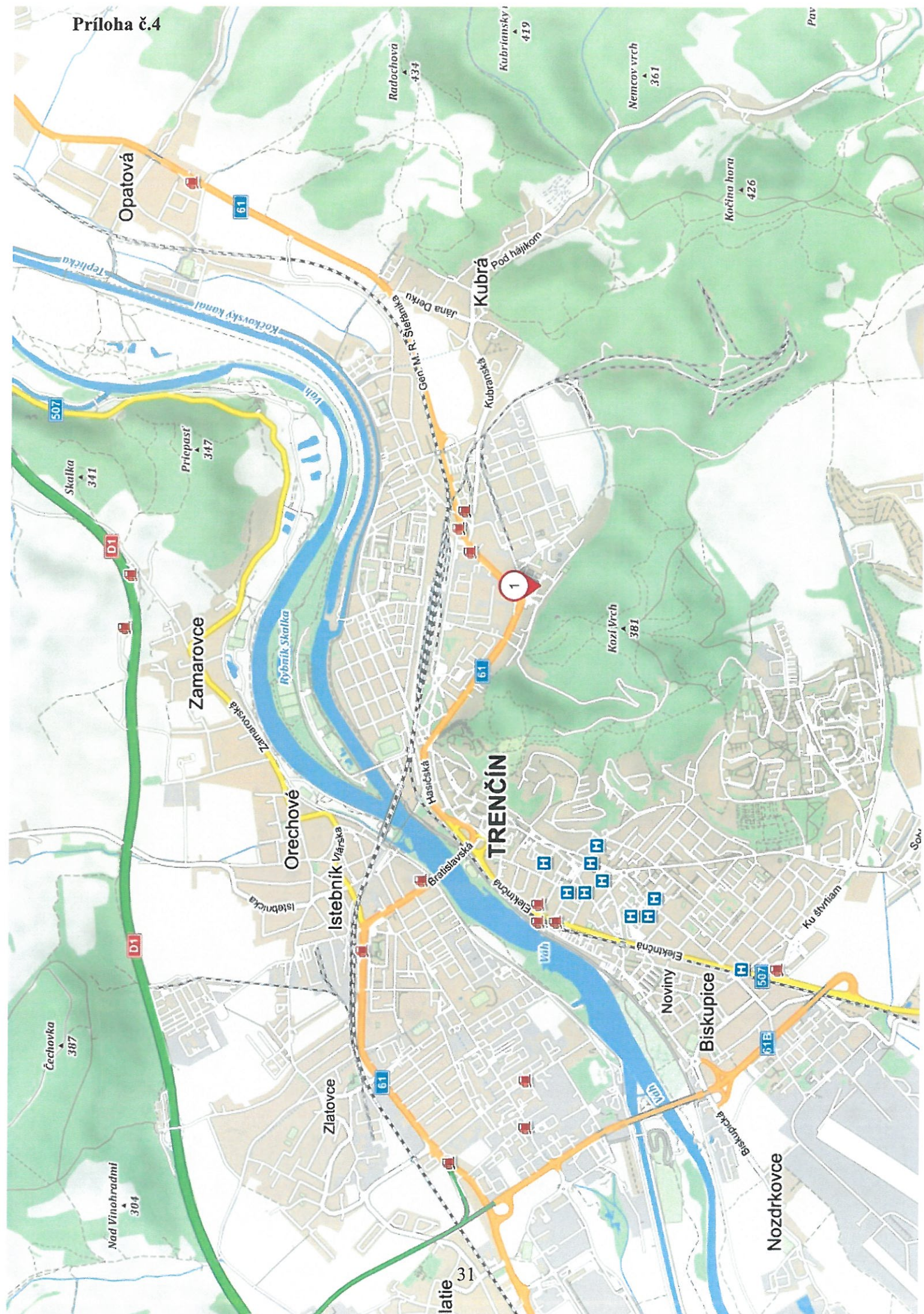
sobota, 14. novembra 2020 22:29

Okres: Trenčín
Obec: TRENČÍN
Katastrálne územie: Trenčín



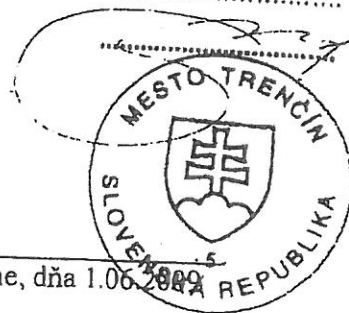
SCALE 1 : 1 000





Toto rozhodnutie je pravoplatné
a vykonateľné dňom: 23.6.2009
v Trenčíne dňa: 23.6.2009

MESTO TRENČÍN
Mestský úrad v Trenčíne
Mierové námestie č. 2, 911 64 Trenčín



SpSÚ 143/2009-002/Mi
MsÚ 4759/2009

v Trenčíne, dňa 1.06.2009

Vec: Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Bytový dom -
prístavba, ul. Pod Sokolice“

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ **DOMUS PETRA, s.r.o.**, Brezová 7, Nitra, podal dňa 4.02.2009 návrh
na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:

**„Prestavba (rekonštrukcia) a prístavba bytových domov,
Pod Sokolice č.1- Trenčín“.**

pre ktorú bolo vydané Mestom Trenčín stavebné povolenie dňa 20.08.2007 pod č. SpSÚ
814/2007-002/La, MsÚ 78920/2007.

Mesto Trenčín ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zák.č. 50/1976 Zb. o
územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) v znení neskorších
predpisov a podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

povoľuje

užívanie stavby „Prestavba (rekonštrukcia) a prístavba bytových domov, Pod Sokolice
č.1- Trenčín“.

postavenej na pozemkoch parc.č. 1424/3, 1424/4, 1424/19, 1424/20, 3299/2 k.ú. Trenčín.

Stavba obsahuje:

- SO 101 – Rekonštrukcia a nadstavba polyfunkčného domu
- SO 102 – Bytový dom
- SO 107 – Prípojka telefónu
- SO 108 – Oplotenie
- SO 109 – Úprava terénu a sadové úpravy

SO 101 – Rekonštrukcia a nadstavba polyfunkčného domu

SO 102 – Bytový dom

Predmetné objekty boli vytvorené vzájomným prepojením objektu č. 101 a objektu č. 102. Priestory sú prepojené chodbami na prízemí bytového domu. Na prízemí sú umiestnené nebytové priestory, ktoré budú využívané aj pre verejnosť, s prístupom cez hlavný vchod. Na ostatných podlažiach sú umiestnené byty, vrátane spoločných priestorov. Na jednotlivých podlažiach sú umiestnené aj nebytové priestory – ateliéry, ktoré slúžia ako kancelárske priestory.

I.NP. - nebytové priestory.

Škôlka

Dispozičné riešenie: vstup- šatňa, herňa, spálňa, sklad, predsieň, WC- dievčatá, chlapci, šatňa zamestnanci, WC zamestnanci, jedáleň. vstup- zásobovanie, prípravňa jedla, sklad potravín.

celková plocha škôlky je 141,00 m²

Kozmetický salón

Dispozičné riešenie: vstupná hala, chodba, pedikúra, kozmetika, manikúra, šatňa zamestnanci, kaderníctvo, WC- zamestnanci, WC- návštevníci, sklad.

celková plocha salónu je 128,00 m²

Recepcia

Dispozičné riešenie: kancelária, vstupná hala, minibar, zasadačka, predsieň- WC, upratovačka.

celková plocha recepcie je 97,00 m²

Nebytové priestory

- schodiská, chodby	spolu 130,00 m ²
- 15 x pivničné kobky	spolu 35,00 m ²
- garáže – 6 ks	spolu 192,00 m ²
- garážové státia	spolu 345,00 m ²
- kotoľňa	13,00 m ²
- kočíky, bicykle	45,90 m ²

Súpis bytov a ich podlahové plochy

II. NP :

- byt č.1 – 3-izbový	112,00 m ²
- byt č.2 – 2-izbový	62,00 m ²
- byt č.3 – 2-izbový	50,00 m ²
- byt č.4 – 2-izbový	63,00 m ²
- byt č.5 – 2 izbový	61,00 m ²
- byt č.6 – 3-izbový	93,00 m ²
- byt č.7 – 3-izbový	105,00 m ²
- byt č.8 – 4-izbový	133,00 m ²
- byt č.9 – 3-izbový	96,00 m ²
- ateliér I.	58,00 m ²
- ateliér II.	116,00 m ²

III. NP :

- byt č.10 – 4-izbový	136,00 m ²
- byt č.11 – 4-izbový	118,00 m ²

- byt č.12 – 4-izbový	110,00 m ²
- byt č.13 – 3-izbový	92,00 m ²
- byt č.14 – 3 izbový	88,00 m ²
- byt č.15 – 4-izbový	106,00 m ²
- byt č.16 – 5-izbový	185,00 m ² mezonetový
- byt č.17 – 3-izbový	106,00 m ²
- byt č.18 – 4-izbový	136,00 m ²
- byt č.19 – 3-izbový	94,00 m ²
- ateliér III.	28,00 m ²

IV. NP :

- byt č.20 – 4-izbový	137,00 m ²
- byt č.21 – 4-izbový	119,00 m ²
- byt č.22 – 4-izbový	110,00 m ²
- byt č.23 – 3-izbový	92,00 m ²
- byt č.24 – 3 izbový	89,00 m ²
- byt č.25 – 4-izbový	108,00 m ²
- byt č.26 – 2-izbový	52,00 m ²
- byt č.27 – 3-izbový	106,00 m ²
- byt č.28 – 4-izbový	134,00 m ²
- byt č.29 – 3-izbový	93,00 m ²

V. NP :

- byt č.30 – 4-izbový	137,00 m ²
- byt č.31 – 4-izbový	121,00 m ²
- byt č.32 – 4-izbový	110,00 m ²
- byt č.33 – 3-izbový	92,00 m ²
- byt č.34 – 3 izbový	89,00 m ²
- byt č.35 – 4-izbový	107,00 m ²
- byt č.36 – 4-izbový	143,00 m ²
- byt č.37 – 3-izbový	105,00 m ²
- byt č.38 – 4-izbový	125,00 m ²
- byt č.39 – 3-izbový	94,00 m ²
- ateliér IV	12,00 m ²

VI. NP :

- byt č.40 – 4-izbový	137,00 m ²
- byt č.41 – 3-izbový	95,00 m ²
- byt č.42 – 3-izbový	87,00 m ²
- byt č.43 – 3-izbový	105,00 m ²
- byt č.44 – 3 izbový	107,00 m ²
- byt č.45 – 4-izbový	181,00 m ² mezonetový
- byt č.46 – 4-izbový	176,00 m ² mezonetový
- byt č.47 – 4-izbový	132,00 m ² mezonetový

VII. NP :

- byt č.45 – 4-izbový	181,00 m ² mezonetový
- byt č.46 – 4-izbový	176,00 m ² mezonetový
- byt č.47 – 4-izbový	132,00 m ² mezonetový

Každý byt má samostatný vstup zo spoločných priestorov chodby, schodiska a okrem určeného počtu izieb je súčasťou dispozičného riešenia chodba, kuchyňa, WC, kúpeľňa a balkón.

Vnútorne rozvody: elektroinštalácie, plynoinštalácie, vodoinštalácie, ÚK, kanalizácie.

Bytový dom je zatriedený do energetickej kategórie „B“

Plynová nízkotlaká kotolňa – 5 ks plynové kondenzačné kotle IMMERGAS SPA– kotolňa na I.NP objektu SO 101. Zabezpečovacie zariadenie vykurovacej sústavy je tlaková expanzná nádobou pružinovým ventilom, každý kotol má samostatný poistný ventil. Spaliny sa odvádzajú dvojplášťovým nerezovým komínom nad strechu objektu. Komín je vedený po fasáde objektu a je spoločný pre všetky kotle. Je vyvedený 1,50 m nad atiku objektu. Vetranie je prirodzené nepretržité pomocou neuzatvárateľných otvorov pod stropom a nad podlahou.

V objektoch sa nachádza 4 ks osobný hydraulický výťah OVH 800/0,62 s nosnosťou 800 kg, šachta rozmerov 1600 x 2400 mm – 6 staníc, zdvih 15,73 m

Objekt je napojený na inžinierske siete mesta Trenčín: nová prípojka elektrickej energie, nová prípojka plynu, vody, kanalizácie, nové napojenie na telekomunikačnú sieť.

SO 107 – Prípojka telefónu

Prívod telefónnych liniek pre bytovky je zrealizovaný pomocou optického kábla uloženého v zemi. Telefónne rozvody v objektoch sú zrealizované káblami SYKFY, uloženými pod omietkou v PVC rúrkach.

SO 108 – Oplotenie

Je zrealizované v dĺžke 108,00 bm, výšky 1600 mm so stĺpikmi, pletivo poplastované, s 1 bránou.

SO 109 – Úprava terénu a sadové úpravy

Spočíva v zatrávnení a výsadbe voľných plôch podľa projektu. Celková plocha úprav terénu je: 2 464,00 m²

Objekty skolaudované samostatne

SO 103 – Cesty, plochy a chodníky užívanie povolilo Mesto Trenčín ako príslušný špeciálny stavebný úrad pre miestne a účelové komunikácie pod číslom SpSÚ 189/2009-002/K/Mi, zo dňa 30.03.2009.

SO 104 – Prípojka vody – užívanie povolil Obvodný úrad životného prostredia v Trenčíne

SO 105 – Prípojka kanalizácie – užívanie povolil Obvodný úrad životného prostredia v Trenčíne - ŠVS.

SO 106 – STL pripojovací plynovod

Na objekt STL - pripojovací plynovod bolo vydané Mestom Trenčín kolaudačné rozhodnutie dňa 9.12.2008 pod číslom SpSÚ 1639/2008-006/Mi.

SO 110 - Káblové rozvody NN – povolené užívanie Mestom Trenčín rozhodnutím č. SpSÚ 459/2009-002/Mi zo dňa 27.05.2009

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 ods.2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov určujú tieto podmienky:

1. Stavba bude užívaná v súlade s projektovaným účelom, každá zmena v užívaní stavby podlieha povoleniu stavebného úradu, podľa stavebného zákona.
2. Užívateľ stavby trvale zabezpečí jej riadnu údržbu a včasné opravy v súlade s § 86 ods.1 stavebného zákona.
3. Užívateľ stavby zabezpečí pravidelné kontroly a revízie technických zariadení v zmysle platných technických predpisov, ako aj príslušných STN.
4. Stavbu treba užívať tak, aby nebolo ohrozované životné prostredie.
5. Byty č. 1, 2, 6, 10, 11, 12, 14, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 27, 28, 30, 31, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 45, 46, 47, sú zrealizované ako holobyty, t.j. všetky siete a rozvody v bytoch sú zrealizované, vrátane potrebných skúšok, okrem montáže zariadení predmetov a drevených obložkových zárubní, ktoré sa budú realizovať podľa požiadaviek budúcich vlastníkov.
6. Stavebník je povinný zabezpečiť min. jedno sociálne zariadenie a prístup k pitnej vode pre pracovníkov, ktorí budú predmetné dokončovacie práce realizovať.
7. Pri kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky :
 - inštalácia požiarneho klapiek na odvetranie únikovej cesty - odstránené dňa 27.5.2009
 - komín vodomernej šachty vytiahnuť na úroveň terénu - odstránené dňa 22.5.2009

Vyjadrenia dotknutých orgánov ku kolaudácii

- Regionálny úrad verejného zdravotníctva č. B/2009/01798-002/215, zo dňa 7.05.2009 súhlas s kolaudáciou za podmienky:
- Vonkajšie priestory predškolského zariadenia dať do súladu s §2 vyhl. MZ SR č. 527/2007 Z.z. do skúšobnej prevádzky.
- Inšpektorát práce Trenčín č. 563/693/09/KOL zo dňa 23.3.2009 – súhlasí.
- Vyjadrenie HaZZ Trenčín č. ORHZ-239/2009 zo dňa 23.04.2009- do 30 dní osadiť otvor 2,00 m² na najvyššom mieste únikovej cesty- odstránené dňa 27.05.2009
- TVS, a.s. Trenčín č. 1173/301-2009 zo dňa 16.04.2009 – komín vodomernej šachty dvihnúť na terén v termíne do 31.05.2009 - odstránené dňa 22.05.2009

Rozhodnutie o námietkach účastníkov konania: **neboli vznesené**

Odôvodnenie:

Navrhovateľ **DOMUS PETRA, s.r.o., Brezová 7, Nitra**, podal dňa **4.02.2009** a doplnil dňa **27.05.2009** návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „**Prestavba a prístavba bytových domov, Pod Sokolice č.1**“.

Návrh bol posúdený na ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa **5. 03. 2009**. Nakoľko na konaní neboli predložené všetky doklady, ktoré sú nevyhnutné pre posúdenie kolaudovanej stavby, stavebný úrad v zápisnici vyzval stavebníka, aby doplnil chýbajúce doklady. Po doručení dokladov stavebný úrad v konaní pokračoval a povolil užívanie stavby tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Ku stavbe sa kladne vyjadrili:

1. Inšpektorát práce Trenčín č. 563/693/09/KOL zo dňa 23.3.2009
2. Regionálny úrad verejného zdravotníctva č. B/2009/01798-002/215, zo dňa 7.05.2009.
3. Vyjadrenie HaZZ Trenčín č. ORHZ-239/2009 zo dňa 23.04.2009
4. TVS, a.s. Trenčín č. 1173/301-2009 zo dňa 16.04.2009

K žiadosti bolo navrhovateľom doložené:

- Kópia stavebného povolenia
- Zápis o odovzdaní a prevzatí stavby
- Doklad o uložení odpadu zmluva - Marius Pedersen
- PD skutočného vyhotovenia so zakreslenými zmenami
- Stavebný denník.
- Geometrický plán č. 1198/2008 zo dňa 24.09.2008
- ES certifikáty výťahov
- Inšpekčné správy výťahov
- Revízne správy garážových brán s elektropohonom
- Protokoly o tlakových skúškach kotolne a vykurovacieho systému
- Certifikáty kotolne a vykurovacieho systému
- Protokol o odovzdaní stavby
- Potvrdenie o odovzdaní digitálneho zamerania na Mesto Trenčín zo dňa 4.03.2009
- Energetický certifikát budovy č. 3302/2009 zo dňa 20.03.2009
- Vyhlásenie o preukázaní zhody Elektromerové rozvádzače
- Odovzdávací protokol elektromontáží
- Oprávnenie od TI č. 999/4/2008 na odborné prehliadky elektrických vyhradených zariadení.
- Správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrických rozvodov v bytoch
- Správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške elektrického zariadenia, elektrická inštalácia spoločné priestory zo dňa 11.02.2009.
- Správa o prvej odbornej prehliadke a odbornej skúške bleskozvodu zo dňa 11.11.2008
- Potvrdenia o preskúšaní komína zo dňa 25.02.2009
- Skúška vodotesnosti rozvodov vody a vnútornej kanalizácie zo dňa 22.05.2008
- Zápis o tlakovej skúške vodovodných rozvodov zo dňa 22.05.2008
- Zápis o tlakovej skúške vodovodnej prípojky TVS,a.s. Trenčín zo dňa 20.08.2008
- Certifikáty použitých materiálov

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia, podmienky určené v územnom rozhodnutí .

V konaní **neboli vznesené** námietky účastníkov konania.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

Drobné nedostatky zistené v konaní nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie povolené ešte pred ich odstránením.

Správny poplatok: v zmysle zákona č. 145/1995 Zb. a v znení neskorších predpisov v sume € 99,50 slovom: deväťdesiatdeväť eur päťdesiat centov, zaplatený dňa 4.02.2009 v pokladni Mesta Trenčín.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 53 a § 54 ods. 1 a 2 zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní možné podať odvolanie v lehote **do 15 dní** odo dňa doručenia rozhodnutia na Krajský stavebný úrad v Trenčíne prostredníctvom **Mesta Trenčín**. Včas podané odvolanie má odkladný účinok.

Rozhodnutie možno preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov v zmysle správneho poriadku.



Ing. Branislav Celler
primátor
Mesta Trenčín



Ing. Mária Pavlíková
prednostka
Spoločného stavebného úradu v Trenčíne

Doručí sa:

Účastníci konania:

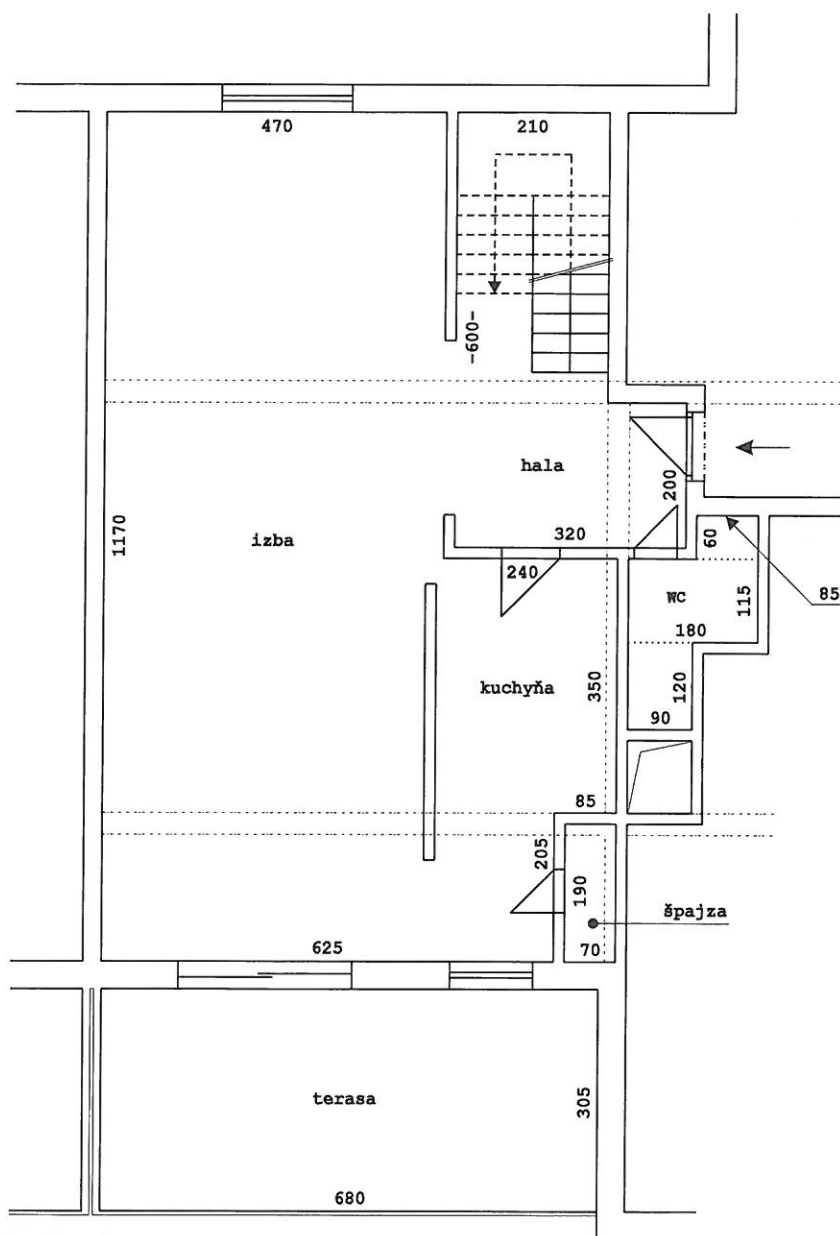
1. DOMUS PETRA s.r.o., Brezová 7, 949 01 Nitra,
2. Keramospol s.r.o., Jilemnického 17, 911 01 Trenčín
3. Ing. Ján Jurčo, Pod Lipovým 48, 841 07 Bratislava 49
4. Mesto Trenčín

Na vedomie:

5. Obvodný úrad životného prostredia Trenčín, Štefánikova 20, Trenčín
6. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Nemocničná 4, 911 01 Trenčín
7. Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru, Jesenského 36, 911 01 Trenčín
8. Západoslovenská energetika, a.s., 1. mája 13, 911 01 Trenčín
9. Trenčianska vodohospodárska spoločnosť, a.s., 1. mája 11, 911 01 Trenčín
10. SPP – distribúcia, a.s. Ľ. Podjavorinskej 10, 915 83 Nové Mesto nad Váhom
11. Inšpektorát práce Trenčín, Hodžova 36, 911 01 Trenčín
12. Slovak Telecom a.s., Poštová 1, Žilina
13. Mesto Trenčín - Útvar interných služieb
14. Mesto Trenčín - útvar majetku mesta
15. Mesto Trenčín - útvar dane a poplatky

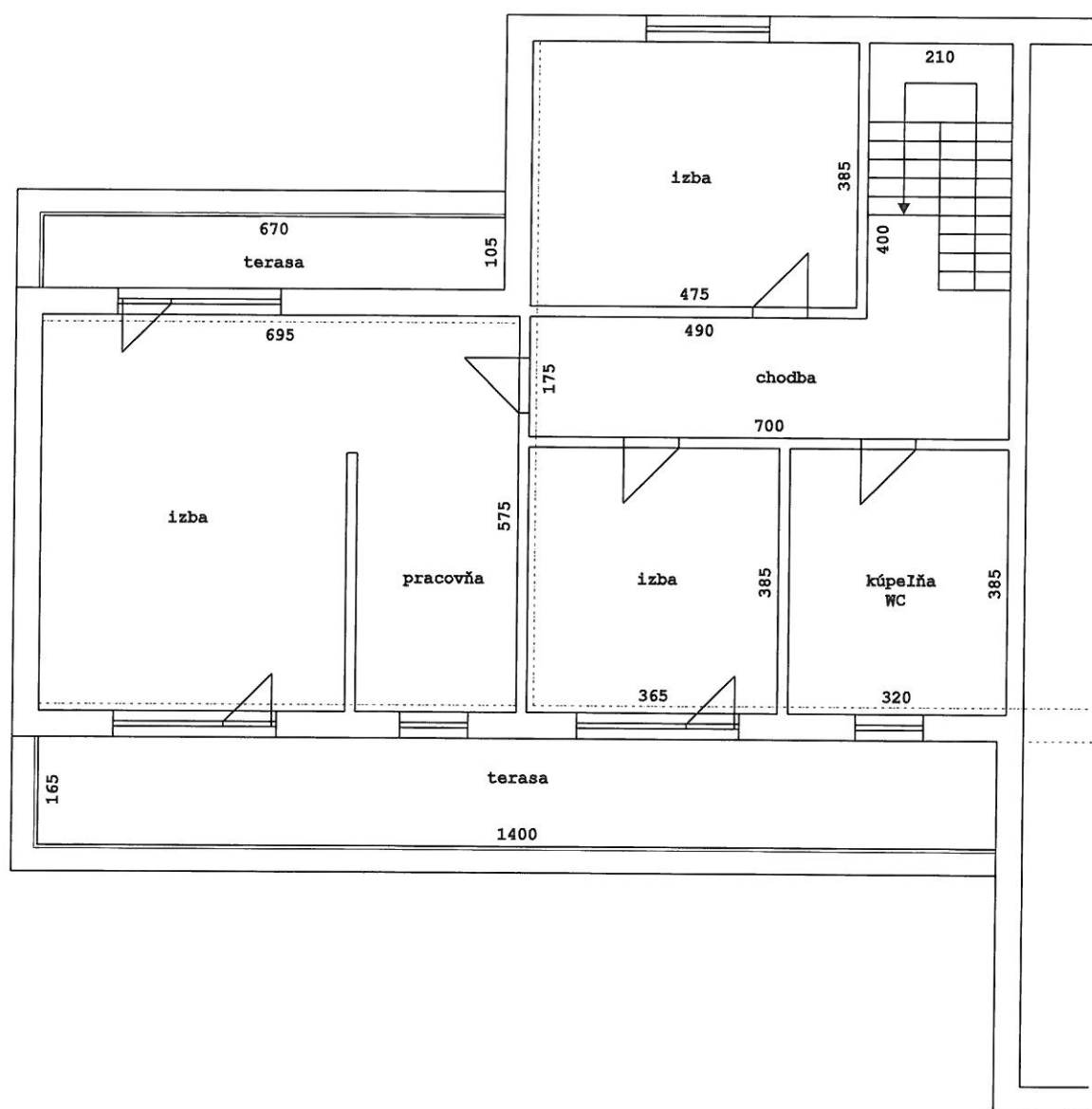
Bytový dom súp.č.6673
 Kat. územie: Trenčín
 Parc.č. KN-C 1424/3,22,27
 Obec: Trenčín
 Kótované v cm

Pôdorys bytu číslo 46 (spodné podlažie)

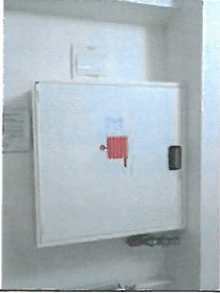


Bytový dom súp.č.6673
Kat. územie: Trenčín
Parc.č. KN-C 1424/3,22,27
Obec: Trenčín
Kótované v cm

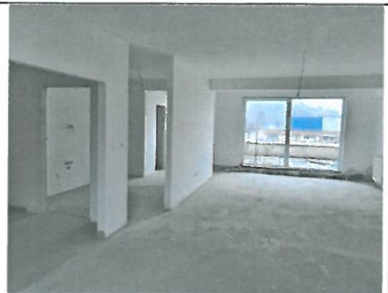
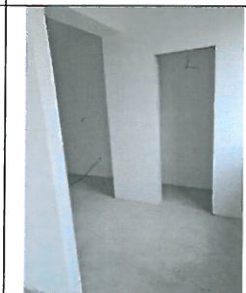
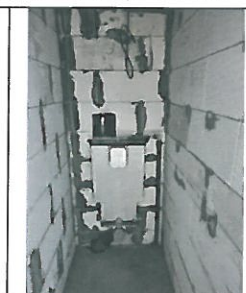
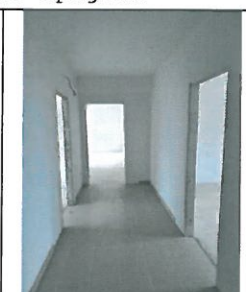
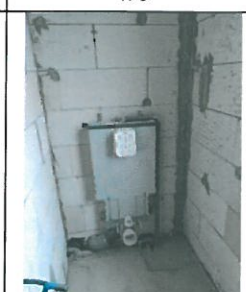
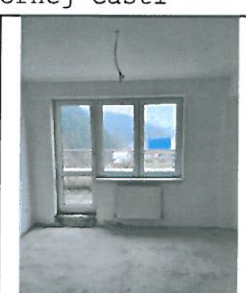
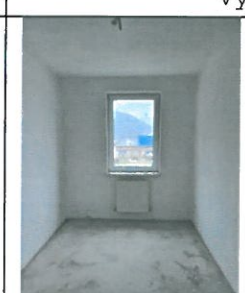
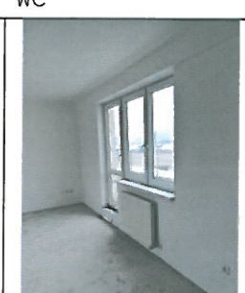
Pôdorys bytu číslo 46 (horné podlažie)



FOTODOKUMENTÁCIA

Pod Sokolice 1/D Byt č.46 v bytovom dome súp.č.6673 na pozemkoch parc.č. KN-C 1424/3,22,24 k.ú. Trenčín obec Trenčín okres: Trenčín					
		Rozvinutý pohľad na bytový dom z ulice Pod Sokolice			
					
		Rozvinutý pohľad na bytový dom z dvora			
					
Pohľad na dvor		Oplotenie dvora		Kaviareň v bytovom dome	
					
Vchod „1D“		Spoločné priestory v dome – vestibul, schody, výťah			
					
Vybavenie spoločných priestorov		Meranie spotreby SV, TÚV a tepla pre byt			

FOTODOKUMENTÁCIA

			
Byt č.46	Spodná časť - obývacia izba, vľavo hala		
			
Kuchyňa so špajzou	Spodná terasa		Schody v byte
			
Chodba v hornej časti	Vybavenie kúpeľne s WC		
			
	Izby na hornom podlaží		
			
Horné terasy			ERZ skrinka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetví Oceňovanie a hodnotenie podnikov, pod evidenčným číslom 900145.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 39/2020.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



Osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti,
konateľ spoločnosti.