Znalec: Ing. Miroslav Smatana, Hliny 1313/136, 017 01 Považská Bystrica
Evidenčné číslo: 913153
Tel: 0908 728 664

Zadávateľ: GAVILA,s.r.o., 1.mája 173/11, 911 01 Trenčín, IČO: 45517959.

Číslo spisu /objednávky: Objednávka zo dňa 28.8.2026 sp.zn: DR006/2026.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 136/2026

Vo veci:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Byt č. 20, vo vchode č.1 v Obytnom dome s.č. 31 a príslušné spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku k.ú. Nová Dubnica, obec Nová Dubnica, okres Ilava, na účel dobrovoľnej dražby podľa ust. § 12 Zák. č. 527/2002 Z.z.

Počet strán (z toho príloh): 38(12)
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - Byt č. 20, vo vchode č.1 v Obytnom dome s.č. 31 a príslušné spoluvlastnícke podiely na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku k.ú. Nová Dubnica, obec Nová Dubnica, okres Ilava.

2. Účel znaleckého posudku:

Na účel dobrovoľnej dražby podľa ust. § 12 Zák. č. 527/2002 Z.z.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 8.9.2026.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 28.9.2026.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka

b) Podklady získané znalcom:

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2739 k. ú. Nová Dubnica zo dňa 26.9.2026, vytvorený cez portál ESKN
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2738 k. ú. Nová Dubnica zo dňa 26.9.2026, vytvorený cez portál ESKN
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 75/1 k. ú. Nová Dubnica zo dňa 26.9.2026, vytvorená cez portál ESKN
- Fotodokumentácia
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu
- Údaje z internetu www.topreality.sk na predaj porovnateľných bytov a pozemkov v danej lokalite

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnej povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

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

Východisková hodnota stavieb (VH)
Východisková hodnota stavieb 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 stavieb (TH)
Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb
Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité 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 2. štvrťrok 2026.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:
V zmysle § 12 ods.1 Zák.č.527/2002 Z.z. znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:
Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Ako hlavnú použijem metódu polohovej diferenciácie. To preto, že táto metodika uvažuje s voľbou priemerného koeficientu predajnosti, ktorého výšku sme schopní odborne odhadnúť na základe sledovania a znalosti stavu trhu s bytmi v danej lokalite, na základe informácii o polohe lokality a jej žiadanosti, ako aj na druhu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Vzhľadom na tieto kritériá volím koeficient predajnosti 1,55. Porovnávaciu metódu som použil ako doplnkovú aby som si overil relevantnosť odhadu vypočítanej všeobecnej hodnoty bytov polohovou diferenciáciou. Kombinovanú metódu nemôžem použiť, pretože nie sú k dispozícii hodnoverné podklady o výške prenájmov bytov v danej lokalite.

Metóda polohovej diferenciácie
Metóda vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],
kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

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).

Z dôvodu overenia relevantnosti odhadu výslednej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vypočítanej metódou polohovej diferenciácie použijem ako druhú aj metódu porovnávania.

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_S = M . VŠH_{MJ}$ [€]

kde
M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.
Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.
Hlavné faktory porovnávania:
a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).
Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá ako hlavná(vhodná) metóda porovnávania, pretože v súčasnosti platná metóda polohovej diferenciácie vo schválenej metodike ISBN 80-7100-827-3 neumožňuje stanoviť čo najpravdepodobnejšiu všeobecnú hodnotu pozemkov v danej lokalite a v danom čase(v obciach a malých mestách). Stav trhu pozemkov v meste Nová Dubnica neustále rastie v súvislosti s blízkosťou a s dobrou dostupnosťou do okresného mesta Ilava, kde je stavebných pozemkov výrazný nedostatok. Taktiež výhodou je fakt, že Nová Dubnica sa nachádza pri diaľnici D1, ktorou je dobrá dostupnosť za prácou hoci aj do krajského mesta Trenčín. Tento dopyt po stavebných pozemkov ich hodnotu výrazne zvyšuje, a to aj v tomto meste. Metóda polohovej diferenciácie je však použitá ako povinná. Použitie výnosovej metódy nie je možné, pretože nie je možné získať relevantné podklady prenájmov pozemkov v danej lokalite.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m^2 pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania
Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$VŠH_{POZ} = M . VŠH_{MJ}$ [€]
kde
M - výmera hodnoteného pozemku v m^2,
$VŠH_{MJ}$ - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m^2.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m^2 pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:
1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.2738 a č. 2739 v k. ú. Nová Dubnica. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 302	Ilava	Dátum vyhotovenia	:	26.9.2026
Obec	: 513440	Nová Dubnica	Čas vyhotovenia	:	10:01:42
Katastrálne územie	: 841757	Nová Dubnica	Údaje platné k	:	25.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2738 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku - parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
31	75/1	9	obytný dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 75/1 pod stavbou s.č. 31 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2739.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
9 Bytový dom

Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
1	1	20	62/1927
Súpisné číslo: 31	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
69	**Rác Ferdinand r. Rác, J. Kráľa 730/27-13, Nová Dubnica, PSČ 018 51, SR, Dátum narodenia: 24.04.1985**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3174/15.- 1321/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva vykonaním dobrovoľnej dražby, nehnuteľnosti: byt č.20 na 1.poschodí, vchod č.1, podiel 62/1927 zo spoločných častí a zariadení domu s.č.31 na parc.č.C-KN 75/1, navrhovateľ Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č.31, ul.SNP, Pribinove sady, Nová Dubnica, správca Okresné stavebné bytové družstvo, sídlisko SNP 1936, 017 01 - Považská Bystrica - P-137/2026.- 730/2026	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno k nehnuteľnosti: bytový dom s.č.31 na parc.č.KN 75/1 podľa zákona č.657/2004 Z.z. v platnom znení, ktorého obsah tvoria povinnosti zodpovedajúce oprávneniam držiteľa povolenia obchodnej spoločnosti TERMONOVA,a.s., SNP 788/98, 018 51 Nová Dubnica, IČO:36322644, podľa § 10 ods.1 písm. a), b), c), e) zákona o tepelnej energetike - Z 2581/15.- 1044/15
Vlastník poradové číslo 69	Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s.31 - V 3174/15.- 1321/15
Vlastník poradové číslo 69	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti: byt č.20 na 1.poschodí, vchod č.1, podiel 62/1927 zo spoločných častí a zariadení domu s.č.31 na parc.č.KN 75/1 na základe záložnej zmluvy zo dňa 11.11.2015 - V 3109/15.- 1253/15, V 3174/15.-1321/15

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 302	Ilava	Dátum vyhotovenia	:	26.9.2026
Obec	: 513440	Nová Dubnica	Čas vyhotovenia	:	10:03:46
Katastrálne územie	: 841757	Nová Dubnica	Údaje platné k	:	25.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2739 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
75/1	730	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 31 evidovanej na pozemku parcelné číslo 75/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2738.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť
1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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
69	Rác Ferdinand r. Rác, J. Kráľa 730/27-13, Nová Dubnica, PSČ 018 51, SR, Dátum narodenia: 24.04.1985	62/1927
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3174/15.- 1321/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva vykonaním dobrovoľnej dražby, nehnuteľnosti: pozemok parc.č.C-KN 75/1, podiel 62/1927, vlastník Ferdinand Rác 24.4.1985, navrhovateľ Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č.31, ul.SNP, Pribinove sady, Nová Dubnica, správca Okresné stavebné bytové družstvo, sídlisko SNP 1936, 017 01 - Považská Bystrica - P-137/2026.- 730/2026	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 69	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - záložné právo na nehnuteľnosti: pozemok parc.č.C-KN 75/1, podiel 62/1927, vlastník Ferdinand Rác 24.4.1985 na základe záložnej zmluvy zo dňa 11.11.2015 - V 3109/15.- 1253/15, V 3174/15.- 1321/15

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.9.2026 za účasti zástupcu dražobnej spoločnosti GAVILAs.r.o.
Zameranie bolo vykonané 8.9.2026.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 8.9.2026.

d) Technická dokumentácia:
Skutkový stav bytu bol zistený meraním a nákres sa nachádza v prílohe tohoto znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:
Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Byt č.20 vo vchode č.1 v Obytnom dome s.č. 31 k.ú. Nová Dubnica
Spoluvlastnícky podiel 62/1927 na pozemku parc.č. 75/1 k.ú. Nová Dubnica

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

h)Závady
V zmysle § 12 ods.1 Zák.č.527/2002 Z.z. znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny. Na LV č. 2738 a na LV č. 2739 k.ú. Nová Dubnica sú zapísané:

Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov V 3174/15-1321/15.
Záložné právo v prospech Slovenská sporiteľňa,a.s. .....

Viď tiež vecné bremeno v prospech TERMONOVA,a.s..... pre uloženie teplovodu.....
Z nárokmi oprávnených z uvedených záložných práv sa musí vysporiadať dražobník pri prevode vlastníctva bytu. Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov v Obytnom dome s.č. 31 však musí zostať, bez aktuálneho nároku. Taktiež musí zostať aj vecné bremeno v prospech TERMONOVA,a.s.....

Iné závady také, ktoré by znižovali všeobecnú hodnotu bytu nie sú znalcovi známe.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

V územnom pláne mesta je lokalita určená ako "Plochy bývania v bytových domoch". ÚP sa nachádza na www.novadubnica.eu.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.20 vo vchode č.1 v Obytnom dome s.č. 31 k.ú. Nová Dubnica

POPIS

Bytový dom bol postavený v období výstavby nového mesta, v čase jeho druhej vlny. Tá sa realizovala v rokoch 1958 - 1962. Odhadujem, že predmetný bytový dom bol realizovaný v r. 1960.

Bytový dom má jedno podzemné a tri nadzemné podlažia. V 1.N.P. je časť využívaná ako obchodná podstavanosť. Je založený na betónových základových pásoch, zvislé murivo tehlové, stropy železobetónové montované, krov drevený väznicový, krytina na krove z pozinkovaného plechu, aj klampiarske konštrukcie. Schodište železobetónové s povrchom liate teracco. Vonkajšia omietka brizolitová, vnútorné vápenné štukové, okná plastové s izolačným dvojsklom. Vykurovanie z centrálneho zdroja, aj príprava TÚV, rozvody z oceľových rúr, radiátory liatinové. Rozvody vody z pozinkovaných rúr, kanalizácia z liatinových rúr, elektroinštalácia z medených káblov, rozvádzače s ističmi.

Podlahy laminátové, povlakové a keramické, dvere hladké v oceľových zárubniach. Byt má plastové okná zo žalúziami a novšiu kuchyňu, novšie dvere a podlahy. Inak je v pôvodnom stave(bytové jadro). Prevedené rekonštrukcie zohľadním vo zvýšenej celkovej životnosti bytu. Preto opotrebenie počítam lineárnou metódou. Kúpeľňa s keramickým obkladom a dlažbou, oceľová vaňa, umývadlo, pákové batérie. WC bez obkladu, keramická dlažba, misa kombi. Kuchyňa laminátová s keramickým obkladom a dlažbou, sporák na zemný plyn, nerezový drez, páková batéria, digestor. V chodbe vstavané skrine. Pri obhliadke bola vypnutá elektrina v byte.

Byt má dve izby, chodbu, kuchyňu, kúpeľňu, WC. K bytu patrí aj pivnica.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m^2]
Kuchyňa:4,15*2,4	9,96
Izba:4,3*4,2	18,06
Izba:3,44*4,3	14,79
Chodba:2,28*1,19+4,15*1,32	8,19
Kúpeľňa:1,96*1,77	3,47
WC:1,68*0,8	1,34

Pivnica:6,18	6,18
Vypočítaná podlahová plocha	**61,99**

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,199
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,00
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,78
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,21
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,65
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,87
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,78
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,91
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,87
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,91
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,48
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,57
12	Okná	5,00	2,00	10,00	9,56
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,48
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,91
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,91
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,82
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,50	0,50	0,48
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,91
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,39
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,39
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,87
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,96
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,96
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	3,82

33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,82
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,82
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,39
	Spolu	**100,00**		**104,60**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 104,60 / 100 = 1,046$

Východisková hodnota na MJ:

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

$VH = 325,30 €/m^2 * 4,199 * 0,939 * 1,0460 * 1,00$

$VH = 1\,341,61 €/m^2$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.20 vo vchode č.1 v Obytnom dome s.č. 31 k.ú. Nová Dubnica	1960	66	64	130	50,77	49,23

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,341,61 €/m^2 * 61,99m^2$	83 166,40
Technická hodnota	49,23% z 83 166,40 €	40 942,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:
Stav trhu nehnuteľností v meste Nová Dubnica neustále rastie v súvislosti s blízkosťou a s dobrou dostupnosťou do okresného mesta Ilava, kde je stavebných pozemkov výrazný nedostatok. Taktiež výhodou je fakt, že Nová Dubnica sa nachádza pri diaľnici D1, ktorou je dobrá dostupnosť za prácou hoci aj do krajského mesta Trenčín. Tento dopyt po stavebných pozemkov ich hodnotu výrazne zvyšuje, a to aj v tomto meste.

Ohodnocovaná lokalita je rovinatá s možnosťou napojenia na všetky druhy inžinierskych sietí. Prístup je po miestnej asfaltovej komunikácii, dostatok parkovania. Nachádza sa v centre mesta. Dostupná je sieť obchodov, zastávka MHD, atď.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Dom je využívaný na projektovaný účel - na bývanie. Vzhľadom na obchodnú podstavanosť sa využíva aj na tieto účely.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: Nie sú znalcovi známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Táto metodika uvažuje s voľbou priemerného koeficientu predajnosti, ktorého výšku sme schopní odborne odhadnúť na základe sledovania a znalosti stavu trhu v danej lokalite, na základe informácii o polohy lokality a jej žiadanosti, ako aj na druhu ohodnocovanej nehnuteľnosti. Momentálne sa predaj bytov mierne spomalil. Všeobecná hodnota bytov na trhu nekorešponduje s vekom bytového domu, neberie na tento fakt ohľad, pretože poloha(lokalita) a technický stav bytu(rekonštrukcia) tvorí prevažnú väčšinu ceny bytu, ako aj primeraná výmera podlahovej plochy. Malú časť ceny tvorí aj skladba vlastníkov. Zmenšuje sa rozdiel medzi bytmi v paneláku a bytmi v murovanej bytovke. Čím menší byt, tým vyššia jednotková predajná cena na m^2.

Stav trhu nehnuteľností v meste Nová Dubnica neustále rastie v súvislosti s blízkosťou a s dobrou dostupnosťou do okresného mesta Ilava, kde je stavebných pozemkov výrazný nedostatok. Taktiež výhodou je fakt, že Nová Dubnica sa nachádza pri diaľnici D1, ktorou je dobrá dostupnosť za prácou hoci aj do krajského mesta Trenčín. Tento dopyt po stavebných pozemkov ich hodnotu výrazne zvyšuje, a to aj v tomto meste.

Ohodnocovaná lokalita je rovinatá s možnosťou napojenia na všetky druhy inžinierskych sietí. Prístup je po miestnej asfaltovej komunikácii, dostatok parkovania. Nachádza sa v centre mesta. Dostupná je sieť obchodov, zastávka MHD, atď.

So zreteľom na vyššie uvedené faktory volím koeficient predajnosti 1,55.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,550 + 3,100)	4,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,853
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,550 - 1,395)	0,155

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku**				
	dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,100	10	31,00
2	**Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce**				
	obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,650	30	139,50
3	**Súčasný technický stav bytu a bytového domu**				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,100	7	21,70
4	**Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu**				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,650	5	23,25
5	**Príslušenstvo bytového domu**				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,853	6	5,12
6	**Vybavenosť a príslušenstvo bytu**				
	byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,853	10	8,53

7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti**				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,650	8	37,20
8	**Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku**				
	priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,100	6	18,60
9	**Orientácia obytných miestností k svetovým stranám**				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,550	5	7,75
10	**Umiestnenie bytu v bytovom dome**				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,550	9	13,95
11	**Počet bytov vo vchode - v bloku**				
	počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,550	7	10,85
12	**Doprava v okolí bytového domu**				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,100	7	21,70
13	**Občianska vybavenosť v okolí bytového domu**				
	pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	1,550	6	9,30
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu**				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,853	4	3,41
15	**Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu**				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,100	5	15,50
16	**Názor znalca**				
	priemerný byt	III.	1,550	20	31,00
	Spolu			**145**	**398,36**

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 398,36/ 145	2,747
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 40 942,82 € * 2,747	**112 469,93 €**

3.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

POPIS

Stav trhu nehnuteľností v meste Nová Dubnica neustále rastie v súvislosti s blízkosťou a s dobrou dostupnosťou do okresného mesta Ilava, kde je stavebných pozemkov výrazný nedostatok. Taktiež výhodou je fakt, že Nová Dubnica sa nachádza pri diaľnici D1, ktorou je dobrá dostupnosť za prácou hoci aj do krajského mesta Trenčín. Tento dopyt po stavebných pozemkov ich hodnotu výrazne zvyšuje, a to aj v tomto meste.

Ohodnocovaná lokalita je rovinatá s možnosťou napojenia na všetky druhy inžinierskych sietí. Prístup je po miestnej asfaltovej komunikácii, dostatok parkovania. Nachádza sa v centre mesta. Dostupná je sieť obchodov, zastávka MHD, atď.

Počet MJ stavby: 61,99 m^2 UP

Zoznam porovnávaných stavieb

Ponuka 1

Poloha v obci ohodnocovaného bytového domu je porovnateľná ako u porovnávacieho, ktorý sa nachádza tiež v centre mesta.

Poloha v bytovom dome ohodnocovaného bytu je porovnateľná ako u porovnávacieho, pretože ten sa nachádza tiež na 1.podlaží.

Konštrukčno-materiálové riešenie ohodnocovaného bytového domu je porovnateľné ako u porovnávaného, pretože ten je tiež tehlový.

Technický stav ohodnocovaného bytu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež v pôvodnom stave.

Technický stav ohodnocovaného bytového domu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež v pôvodnom stave.

Druh porovnateľnej ceny (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na 5% nadhodnotenia. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny bytov na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných bytov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Faktor **Vplyv veľkosti bytu** volím 1,0, pretože ohodnocovaný byt je porovnateľnej veľkosti ako porovnávaný.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	a)
Dátum k dokladu:	26. 9. 2026
Počet MJ stavieb:	57,00 m^2 UP
Cena stavby podľa dokladu:	113 500,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	1 500,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	112 000,00 €
Cena stavby na MJ:	1 964,91 €/m^2 UP

Ponuka 2

Poloha v obci ohodnocovaného bytového domu je porovnateľná ako u porovnávacieho, ktorý sa nachádza tiež v centre mesta.

Poloha v bytovom dome ohodnocovaného bytu je porovnateľná ako u porovnávacieho, pretože ten sa nachádza tiež na 1.podlaží.

Konštrukčno-materiálové riešenie ohodnocovaného bytového domu je porovnateľné ako u porovnávaného, pretože ten je tiež tehlový.

Technický stav ohodnocovaného bytu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež v pôvodnom stave.

Technický stav ohodnocovaného bytového domu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež v pôvodnom stave.

Druh porovnateľnej ceny (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na 5% nadhodnotenia. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny bytov na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných bytov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Faktor **Vplyv veľkosti bytu** volím 1,0, pretože ohodnocovaný byt je porovnateľnej veľkosti ako porovnávaný.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	b)
Dátum k dokladu:	4. 9. 2026
Počet MJ stavieb:	52,00 m^2 UP

Cena stavby podľa dokladu:	109 900,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	1 500,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	108 400,00 €
Cena stavby na MJ:	2 084,62 €/m^2 UP

Ponuka 3

Poloha v obci ohodnocovaného bytového domu je porovnateľná ako u porovnávacieho, ktorý sa nachádza tiež v centre mesta.

Poloha v bytovom dome ohodnocovaného bytu je porovnateľná ako u porovnávacieho, pretože ten sa nachádza tiež na 1.podlaží.

Konštrukčno-materiálové riešenie ohodnocovaného bytového domu je porovnateľné ako u porovnávaného, pretože ten je tiež tehlový.

Technický stav ohodnocovaného bytu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež v pôvodnom stave.

Technický stav ohodnocovaného bytového domu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež v pôvodnom stave.

Druh porovnateľnej ceny (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na 5% nadhodnotenia. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny bytov na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných bytov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Faktor **Vplyv veľkosti bytu** volím 1,0, pretože ohodnocovaný byt je porovnateľnej veľkosti ako porovnávaný.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	c)
Dátum k dokladu:	2. 9. 2026
Počet MJ stavieb:	59,00 m^2 UP
Cena stavby podľa dokladu:	113 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	1 500,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	111 500,00 €
Cena stavby na MJ:	1 889,83 €/m^2 UP

Ponuka 4

Poloha v obci ohodnocovaného bytového domu je porovnateľná ako u porovnávacieho, ktorý sa nachádza tiež v centre mesta.

Poloha v bytovom dome ohodnocovaného bytu je porovnateľná ako u porovnávacieho, pretože ten sa nachádza tiež na 1.podlaží.

Konštrukčno-materiálové riešenie ohodnocovaného bytového domu je porovnateľné ako u porovnávaného, pretože ten je tiež tehlový.

Technický stav ohodnocovaného bytu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež v pôvodnom stave.

Technický stav ohodnocovaného bytového domu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež v pôvodnom stave.

Druh porovnateľnej ceny (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na 5% nadhodnotenia. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny bytov na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných bytov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Faktor **Vplyv veľkosti bytu** volím 1,0, pretože ohodnocovaný byt je porovnateľnej veľkosti ako porovnávaný.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	d)
Dátum k dokladu:	18. 8. 2026
Počet MJ stavieb:	57,00 m^2 UP
Cena stavby podľa dokladu:	113 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	1 500,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	111 500,00 €
Cena stavby na MJ:	1 956,14 €/m^2 UP

Ponuka 5

Poloha v obci ohodnocovaného bytového domu je porovnateľná ako u porovnávacieho, ktorý sa nachádza tiež v centre mesta.

Poloha v bytovom dome ohodnocovaného bytu je porovnateľná ako u porovnávacieho, pretože ten sa nachádza tiež na 1.podlaží.

Konštrukčno-materiálové riešenie ohodnocovaného bytového domu je porovnateľné ako u porovnávaného, pretože ten je tiež tehlový.

Technický stav ohodnocovaného bytu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež v pôvodnom stave.

Technický stav ohodnocovaného bytového domu je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež v pôvodnom stave.

Druh porovnateľnej ceny (nadhodnotenie ponuky) odhadujem na 5% nadhodnotenia. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny bytov na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných bytov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Faktor **Vplyv veľkosti bytu** volím 1,0, pretože ohodnocovaný byt je porovnateľnej veľkosti ako porovnávaný.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	e)
Dátum k dokladu:	18. 8. 2026
Počet MJ stavieb:	61,00 m^2 UP
Cena stavby podľa dokladu:	115 000,00 €
Odhadovaný podiel pozemku:	1 500,00 €
Cena stavby znížená o podiel pozemku:	113 500,00 €
Cena stavby na MJ:	1 860,66 €/m^2 UP

Výpočet všeobecnej hodnoty stavby

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je použitá ako doplnková. Pre porovnanie sú vzaté ponuky z internetu rovnakých alebo porovnateľných bytov. Z ekonomických, fyzických a polohových faktorov som vybral také faktory, ktoré podľa môjho názoru čo najlepšie vyjadria rozdiely medzi ohodnocovaným bytom a jednotlivými porovnávacími bytmi, a majú vplyv na výslednú všeobecnú hodnotu stanovenú porovnávaním.

Reálnosť ponuky oproti budúcemu skutočnému predaju a jej druh hodnotím v porovnávacom faktore "Druh porovnateľnej ceny". Zväčša sa jedná o zníženie ceny pri reálnom predaji. Ďalej porovnávam faktory "Vplyv polohy bytového domu v obci", kde hodnotím lokalitu. Vo faktore "Poloha v obytnom dome" porovnávam umiestnenie bytu v bytovom dome, kde napr. prízemie je horšia poloha ako poloha na poschodí. "Konštrukčno-materiálové riešenie bytového domu ", kde hodnotím technické riešenie napr. ak sa jedná o novostavbu, čo je omnoho lepšie ako panelák, alebo lepší je aj tehlový dom a pod. Vo faktore "Technický stav bytového domu" a "Technický stav bytu" hodnotím stav údržby domu, celkový technický stav, zateplenie a pod. Pri byte sa zaoberám porovnaním, či je byt v pôvodnom stave, prerobený, rekonštruovaný a ako, alebo ide o nový byt. Vo faktore "Vplyv veľkosti bytu" použijem koeficient menší ako jedna ak je porovnávací byt menší ako ohodnocovaný, pretože jeho jednotková cena je vyššia. Ak je porovnávaný byt lepší ako ohodnocovaný, je faktor menší ako 1 a naopak. Hodnotu faktoru "Druh porovnateľnej

ceny"(nadhodnotenie ponuky) odhadujem na základe priemerných cien porovnateľných ponúk na internete. Hodnotu ostatných koeficientov jednotlivých faktorov volím odhadom.

Názov	Ponuka 1	Ponuka 2	Ponuka 3
Cena porovnateľného majetku [€]	112 000,00 (ponuková cena)	108 400,00 (ponuková cena)	111 500,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m² UP]	1 964,91	2 084,62	1 889,83
Hodnotenie faktorov			
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Polohové faktory - vplyv polohy bytu v bytovom dome	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - konštrukčno-materiálové riešenie bytového domu	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytu	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytového domu	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	0,9500 horšie	0,9500 horšie	0,9500 horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - vplyv veľkosti bytu	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Spolu:	**0,9500**	**0,9500**	**0,9500**
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m² UP]	1 866,66	1 980,39	1 795,34

Názov	Ponuka 4	Ponuka 5
Cena porovnateľného majetku [€]	111 500,00 (ponuková cena)	113 500,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m² UP]	1 956,14	1 860,66
Hodnotenie faktorov		
Polohové faktory - vplyv polohy bytového domu v obci	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Polohové faktory - vplyv polohy bytu v bytovom dome	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - konštrukčno-materiálové riešenie bytového domu	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytu	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Konštrukčné a fyzické faktory - technický stav bytového domu	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	0,9500 horšie	0,9500 horšie
Konštrukčné a fyzické faktory - vplyv veľkosti bytu	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Spolu:	**0,9500**	**0,9500**
Vyhodnotenie		
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m² UP]	1 858,33	1 767,63
Priemerná porovnateľná hodnota		**1 853,67 €/m² UP**

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² UP]:

Ponuka 1: 1 964,91*(1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*0,9500*1,0000)= 1 866,67 €/m² UP
Ponuka 2: 2 084,62*(1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*0,9500*1,0000)= 1 980,38 €/m² UP
Ponuka 3: 1 889,83*(1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*0,9500*1,0000)= 1 795,34 €/m² UP
Ponuka 4: 1 956,14*(1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*0,9500*1,0000)= 1 858,33 €/m² UP
Ponuka 5: 1 860,66*(1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*0,9500*1,0000)= 1 767,62 €/m² UP

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m² UP]:
(1 866,67+1 980,38+1 795,34+1 858,33+1 767,62)/5=1 853,67 €/m² UP

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		1 853,67 €/m² UP
Všeobecná hodnota stavieb stanovená metódou porovnávania	$VŠH_S$ = 61,99 m² UP * 1 853,67 €/m² UP	**114 909,00 €**

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	**112 469,93**
Porovnávacia metóda	114 909,00

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie
VŠH stavieb = 112 469,93 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: LV č.2739 k.ú. Nová Dubnica

POPIS

Stav trhu pozemkov v meste Nová Dubnica neustále rastie v súvislosti s blízkosťou a s dobrou dostupnosťou do okresného mesta Ilava, kde je stavebných pozemkov výrazný nedostatok. Taktiež výhodou je fakt, že Nová Dubnica sa nachádza pri diaľnici D1, ktorou je dobrá dostupnosť za prácou hoci aj do krajského mesta Trenčín. Tento dopyt po stavebných pozemkov ich hodnotu výrazne zvyšuje, a to aj v tomto meste.

Ohodnocovaný pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky druhy inžinierskych sietí. Prístup je po miestnej asfaltovej komunikácii, dostatok parkovania. Nachádza sa v centre mesta. Dostupná je sieť obchodov, zastávka MHD, atď.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m²]
75/1	zastavaná plocha a nádvorie	730,00	62/1927	23,49

Obec: Nová Dubnica
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 4,98 €/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 stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov *Pozemok sa nachádza na žiadanom sídlisku v centre mesta.*	1,30
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 *Jedná sa o nadštandardnú bytovku.*	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy *Zastávka MHD v blízkosti.*	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) *Jedná sa o sídlisko bytových domov s dobrou občianskou vybavenosťou.*	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) *Pozemok má možnosť napojenia na všetky druhy inžinierskych sietí.*	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote *Pre nedostatok pozemkov na bytovú výstavbu, je veľký dopyt po pozemkoch takéhoto typu.*	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa *Pozemok nemá významné nedostatky.*	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 3,00 * 1,00	7,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 4,98 €/m² * 7,9853	**39,77 €/m²**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 62/1927 * 29 032,10 €	**934,09 €**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 75/1	730,00 m² * 39,77 €/m² * 62/1927	934,09
Spolu		**934,09**

3.2.2 POROVNÁVACIA METÓDA

3.2.2.1 Identifikácia pozemku: LV č.2739 k.ú. Nová Dubnica

POPIS

Stav trhu pozemkov v meste Nová Dubnica neustále rastie v súvislosti s blízkosťou a s dobrou dostupnosťou do okresného mesta Ilava, kde je stavebných pozemkov výrazný nedostatok. Taktiež výhodou je fakt, že Nová Dubnica sa nachádza pri diaľnici D1, ktorou je dobrá dostupnosť za prácou hoci aj do krajského mesta Trenčín. Tento dopyt po stavebných pozemkov ich hodnotu výrazne zvyšuje, a to aj v tomto meste.

Ohodnocovaný pozemok je rovinatý s možnosťou napojenia na všetky druhy inžinierskych sietí. Prístup je po miestnej asfaltovej komunikácii, dostatok parkovania. Nachádza sa v centre mesta. Dostupná je sieť obchodov, zastávka MHD, atď.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m²]
75/1	zastavaná plocha a nádvorie	730,00	62/1927	23,49

Počet MJ pozemku: 23,49 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov

Pozemok 1

Poloha v sídelnom útvare ohodnocovaného pozemku (v okrese) je rovnaká ako u porovnávaného, pretože ohodnocovaný pozemok sa nachádza v rovnakom meste ako porovnávací.

Poloha v obci ohodnocovaného pozemku je lepšia ako u porovnávaného. Pretože porovnávaný pozemok sa nachádza na okraji mesta.

Technická infraštruktúra ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávacieho, pretože obidva pozemky majú možnosť napojenia na všetky druhy IS.

Tvar ohodnocovaného pozemku je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež rovinatý.

Možnosť využitia(regulatív) ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávaného, pretože obidva sú určené na zastavanie.

Prístup k ohodnocovanému pozemku je porovnateľný ako u porovnávacieho, obidva majú prístup po miestnej asfaltovej komunikácii.

Druh porovnateľnej ceny(nadhodnotenie internetovej ponuky) odhadujem na 30%. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny pozemku na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných pozemkov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	a)
Dátum k dokladu:	24. 9. 2026
Počet MJ pozemkov:	1 051,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu:	115 610,00 €
Cena pozemku na MJ:	110,00 €/m²

Pozemok 2

Poloha v sídelnom útvare ohodnocovaného pozemku (v okrese) je rovnaká ako u porovnávaného, pretože ohodnocovaný pozemok sa nachádza v rovnakom meste ako porovnávací.

Poloha v obci ohodnocovaného pozemku je lepšia ako u porovnávaného. Pretože porovnávaný pozemok sa nachádza na okraji mesta.

Technická infraštruktúra ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávacieho, pretože obidva pozemky majú možnosť napojenia na všetky druhy IS.

Tvar ohodnocovaného pozemku je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež rovinatý.

Možnosť využitia(regulatív) ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávaného, pretože obidva sú určené na zastavanie.

Prístup k ohodnocovanému pozemku je porovnateľný ako u porovnávacieho, obidva majú prístup po miestnej asfaltovej komunikácii.

Druh porovnateľnej ceny(nadhodnotenie internetovej ponuky) odhadujem na 30%. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny pozemku na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných pozemkov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	b)
Dátum k dokladu:	23. 9. 2026
Počet MJ pozemkov:	933,00 m^2
Cena pozemku podľa dokladu:	134 999,00 €
Cena pozemku na MJ:	144,69 €/m^2

Pozemok 3

Poloha v sídelnom útvare ohodnocovaného pozemku (v okrese) je rovnaká ako u porovnávaného, pretože ohodnocovaný pozemok sa nachádza v rovnakom meste ako porovnávací.

Poloha v obci ohodnocovaného pozemku je lepšia ako u porovnávaného. Pretože porovnávaný pozemok sa nachádza na okraji mesta.

Technická infraštruktúra ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávacieho, pretože obidva pozemky majú možnosť napojenia na všetky druhy IS.

Tvar ohodnocovaného pozemku je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež rovinatý.

Možnosť využitia(regulatív) ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávaného, pretože obidva sú určené na zastavanie.

Prístup k ohodnocovanému pozemku je porovnateľný ako u porovnávacieho, obidva majú prístup po miestnej asfaltovej komunikácii.

Druh porovnateľnej ceny(nadhodnotenie internetovej ponuky) odhadujem na 30%. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny pozemku na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných pozemkov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	c)
Dátum k dokladu:	23. 9. 2026
Počet MJ pozemkov:	13 391,00 m^2

Cena pozemku podľa dokladu: 1 400 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 104,55 €/m²

Pozemok 4

Poloha v sídelnom útvare ohodnocovaného pozemku (v okrese) je rovnaká ako u porovnávaného, pretože ohodnocovaný pozemok sa nachádza v rovnakom meste ako porovnávací.

Poloha v obci ohodnocovaného pozemku je lepšia ako u porovnávaného. Pretože porovnávaný pozemok sa nachádza na okraji mesta.

Technická infraštruktúra ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávacieho, pretože obidva pozemky majú možnosť napojenia na všetky druhy IS.

Tvar ohodnocovaného pozemku je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež rovinatý.

Možnosť využitia(regulatív) ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávaného, pretože obidva sú určené na zastavanie.

Prístup k ohodnocovanému pozemku je porovnateľný ako u porovnávacieho, obidva majú prístup po miestnej asfaltovej komunikácii.

Druh porovnateľnej ceny(nadhodnotenie internetovej ponuky) odhadujem na 5%. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny pozemku na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných pozemkov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: d)
Dátum k dokladu: 21. 9. 2026
Počet MJ pozemkov: 17 750,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 370 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 20,85 €/m²

Pozemok 5

Poloha v sídelnom útvare ohodnocovaného pozemku (v okrese) je rovnaká ako u porovnávaného, pretože ohodnocovaný pozemok sa nachádza v rovnakom meste ako porovnávací.

Poloha v obci ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávaného, pretože porovnávaný pozemok sa nachádza na rovnakej ulici.

Technická infraštruktúra ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávacieho, pretože obidva pozemky majú možnosť napojenia na všetky druhy IS.

Tvar ohodnocovaného pozemku je porovnateľný ako u porovnávacieho, ktorý je tiež rovinatý.

Možnosť využitia(regulatív) ohodnocovaného pozemku je porovnateľná ako u porovnávaného, pretože obidva sú určené na zastavanie.

Prístup k ohodnocovanému pozemku je porovnateľný ako u porovnávacieho, obidva majú prístup po miestnej asfaltovej komunikácii.

Druh porovnateľnej ceny(nadhodnotenie internetovej ponuky) odhadujem na 5%. Pri odhade % nadhodnotenia predajnej ceny pozemku na internete vychádzam z priemerných ponukových cien všetkých porovnateľných pozemkov v danej lokalite, ktoré sa nachádzajú v ponuke na internete.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	e)
Dátum k dokladu:	15. 9. 2026
Počet MJ pozemkov:	2 865,00 m^2
Cena pozemku podľa dokladu:	143 250,00 €
Cena pozemku na MJ:	50,00 €/m^2

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá ako doplnková. Pre porovnanie sú vzaté ponuky z internetu rovnakých alebo porovnateľných pozemkov v danom mieste, ktoré znalec pre upresnenie aj fyzicky ohliadol.
Z ekonomických, fyzických a polohových faktorov som vybral také faktory, ktoré podľa môjho názoru čo najlepšie vyjadria rozdiely medzi ohodnocovaným pozemkom a jednotlivými porovnávacími pozemkami, a majú vplyv na výslednú všeobecnú hodnotu stanovenú porovnávaním.

Ide o nasledujúce faktory:

Reálnosť internetovej ponuky oproti budúcemu skutočnému predaju a jej druh hodnotím odhadom. Túto skutočnosť zohľadním v porovnávacom faktore "Druh porovnateľnej ceny". Ďalej porovnávam faktory "Polohu v sídelnom útvare(napr. v okrese)", "Polohu pozemku v zóne"(v obci, v časti obce)"Tvar pozemku(napr. svahovitosť)", "Prístup k pozemku(stav komunikácie, zložitosť prístupu)", "Technickú infraštruktúru(inžinierske siete)" a "Možnosť využitia", kde hodnotím využitie pozemku z hľadiska územného plánu lokality. Ak je porovnávaný pozemok lepší ako ohodnocovaný, je faktor menší ako 1 a naopak.

Názov	Pozemok 1	Pozemok 2	Pozemok 3
Cena porovnateľného majetku [€]	115 610,00 (ponuková cena)	134 999,00 (ponuková cena)	1 400 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m^2]	110,00	144,69	104,55
Hodnotenie faktorov			
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v sídelnom útvare	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v zóne	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie	1,0500 lepšie
Fyzické faktory - technická infraštruktúra	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - tvar pozemku	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - možnosť / regulatívy zástavby	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - prístup k pozemku	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	0,7000 horšie	0,7000 horšie	0,7000 horšie
Spolu:	**0,7350**	**0,7350**	**0,7350**
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m^2]	80,85	106,35	76,84

Názov	Pozemok 4	Pozemok 5
Cena porovnateľného majetku [€]	370 000,00 (ponuková cena)	143 250,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m^2]	20,85	50,00

Hodnotenie faktorov		
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v sídelnom útvare	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v zóne	1,0500 lepšie	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - technická infraštruktúra	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - tvar pozemku	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - možnosť / regulatívy zástavby	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Fyzické faktory - prístup k pozemku	1,0000 zhoda	1,0000 zhoda
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	0,9500 horšie	0,9500 horšie
Spolu:	**0,9975**	**0,9500**
Vyhodnotenie		
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m²]	20,80	47,50
Priemerná porovnateľná hodnota		**66,47 €/m²**

Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:
Pozemok 1: 110,00*(1,0000*1,0500*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*0,7000)= 80,85 €/m²
Pozemok 2: 144,69*(1,0000*1,0500*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*0,7000)= 106,35 €/m²
Pozemok 3: 104,55*(1,0000*1,0500*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*0,7000)= 76,84 €/m²
Pozemok 4: 20,85*(1,0000*1,0500*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*0,9500)= 20,79 €/m²
Pozemok 5: 50,00*(1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*1,0000*0,9500)= 47,50 €/m²

Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m²]:
(80,85+106,35+76,84+20,79+47,50)/5=66,47 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		66,47 €/m²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$VŠH_{POZ}$ = 23,49 m² * 66,47 €/m²	**1 561,38 €**

3.2.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	934,09
Porovnávacia metóda	**1 561,38**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola použitá ako hlavná(vhodná) metóda porovnávania, pretože v súčasnosti platná metóda polohovej diferenciácie vo schválenej metodike ISBN 80-7100-827-3 neumožňuje stanoviť čo najpravdepodobnejšiu všeobecnú hodnotu pozemkov v danej lokalite a v danom čase(v obciach a malých mestách).
VŠH pozemkov = 1 561,38 €
VŠH na MJ = 66,47 €/m²

III. ZÁVER

PREHĽAD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	Polohová diferenciácia	Kombinovaná metóda	Porovnávacia metóda	Polohová diferenciácia	Výnosová metóda	Porovnávacia metóda
Všetky stavby a pozemky	**112 469,93**	-	114 909,00	934,09	-	**1 561,38**

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.20 vo vchode č.1 v Obytnom dome s.č. 31 k.ú. Nová Dubnica	1/1	112 469,93
Pozemky		
LV č.2739 k.ú. Nová Dubnica - parc. č. 75/1 (23,49 m^2)	62/1927	1 561,20
Všeobecná hodnota celkom		**114 031,31**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		**114 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoštrnásťtisíc Eur		

V Považskej Bystrici, dňa 28.09.2026

Ing. Miroslav SMATANA ZNALEC odbor: Stavebníctvo Odhad hodnoty nehnuteľností Pozemné stavby

Ing. Miroslav Smatana

IV. PRÍLOHY

- Objednávka
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2739 k. ú. Nová Dubnica zo dňa 26.9.2026, vytvorený cez portál ESKN
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2738 k. ú. Nová Dubnica zo dňa 26.9.2026, vytvorený cez portál ESKN
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 75/1 k. ú. Nová Dubnica zo dňa 26.9.2026, vytvorená cez portál ESKN
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu bytu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.topreality.sk na predaj porovnateľných bytov a pozemkov v danej lokalite

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 302	Ilava	Dátum vyhotovenia	:	26.9.2026
Obec	: 513440	Nová Dubnica	Čas vyhotovenia	:	10:01:42
Katastrálne územie	: 841757	Nová Dubnica	Údaje platné k	:	25.9.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2738 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
31	75/1	9	**obytný dom**		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 75/1 pod stavbou s.č. 31 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2739.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
9 Bytový dom

Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve
1	1	**20**	**62/1927**
Súpisné číslo	Miestna časť		
31			

Iné údaje: Bez zápisu

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
69	**Rác Ferdinand r. Rác, J. Kráľa 730/27-13, Nová Dubnica, PSČ 018 51, SR, Dátum narodenia: 24.04.1985**	**1/1**
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3174/15.- 1321/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Oznámenie o začatí výkonu záložného práva vykonaním dobrovoľnej dražby, nehnuteľnosti: byt č.20 na 1.poschodí, vchod č.1, podiel 62/1927 zo spoločných častí a zariadení domu s.č.31 na parc.č.C-KN 75/1, navrhovateľ Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s.č.31, ul.SNP, Pribinove sady, Nová Dubnica, správca Okresné stavebné bytové družstvo, sídlisko SNP 1936, 017 01 - Považská Bystrica - P-137/2026.- 730/2026	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

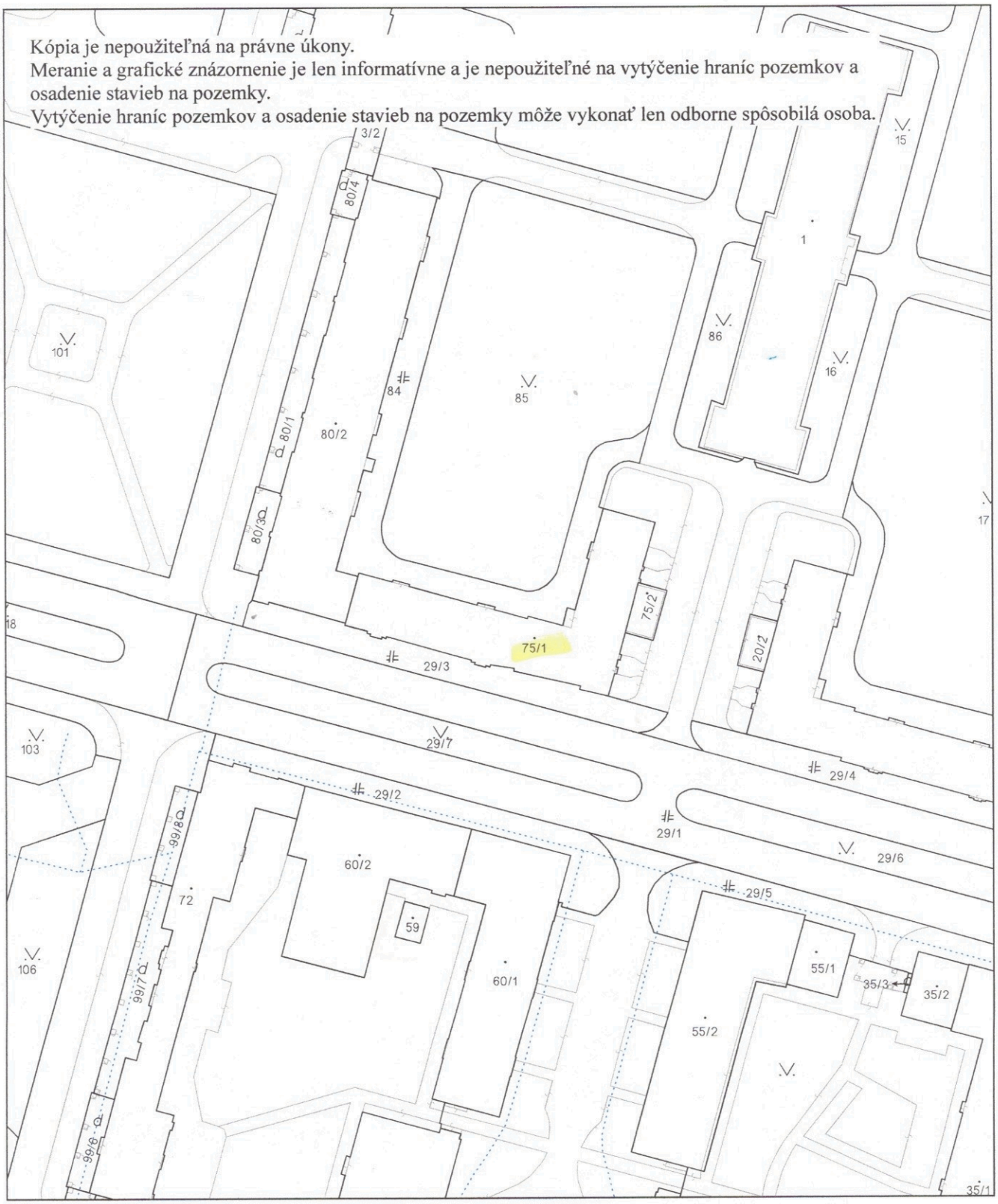
Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno k nehnuteľnosti: bytový dom s.č.31 na parc.č.KN 75/1 podľa zákona č.657/2004 Z.z. v platnom znení, ktorého obsah tvoria povinnosti zodpovedajúce oprá držiteľa povolenia obchodnej spoločnosti TERMONOVA,a.s., SNP 788/98, 018 51 Nc Dubnica, IČO:36322644, podľa § 10 ods.1 písm. a), b), c), e) zákona o tepelnej energe 2581/15.- 1044/15
Vlastník poradové číslo 69	Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov nebytových priestorov v dome č.s.31 - V 3174/15.- 1321/15
Vlastník poradové číslo 69	Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - záložn na nehnuteľnosti: byt č.20 na 1.poschodí, vchod č.1, podiel 62/1927 zo spoločných čas zariadení domu s.č.31 na parc.č.KN 75/1 na základe záložnej zmluvy zo dňa 11.11.201 3109/15.- 1253/15, V 3174/15.- 1321/15

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.

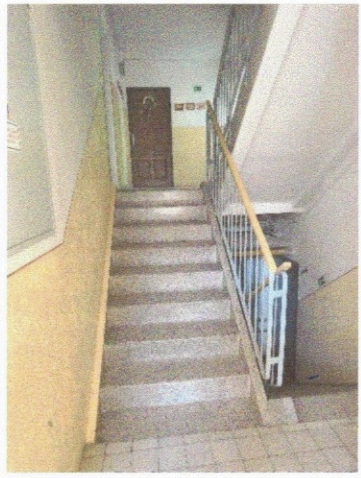


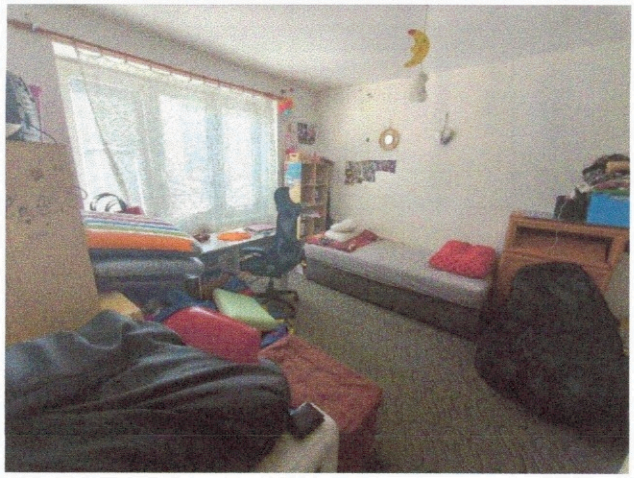
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Ilava	Obec Nová Dubnica	Katastrálne územie Nová Dubnica
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 75/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 26. 9. 2026 10:04:28	Bez autorizácie
Údaje platné k 25. 9. 2026 18:00:00	

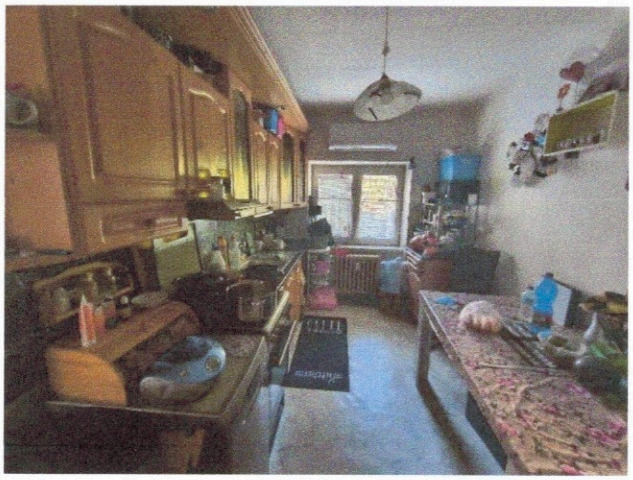
Byt č. 20 vo vchode č. 1 v Obytnom dome s.č. 31 k.ú. Nová Dubnica



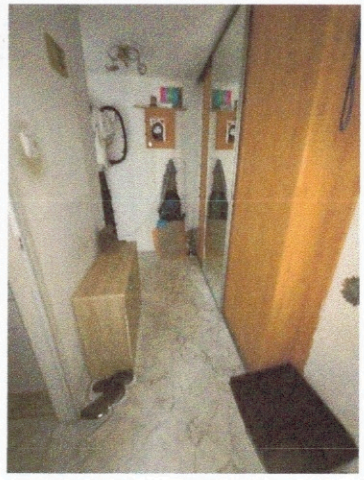


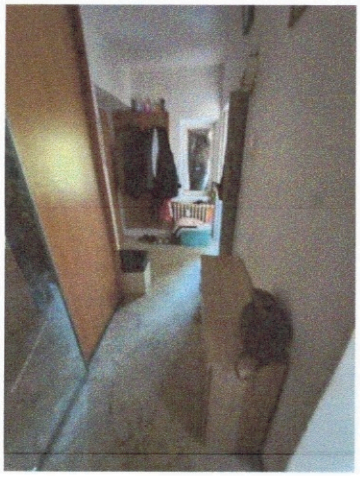




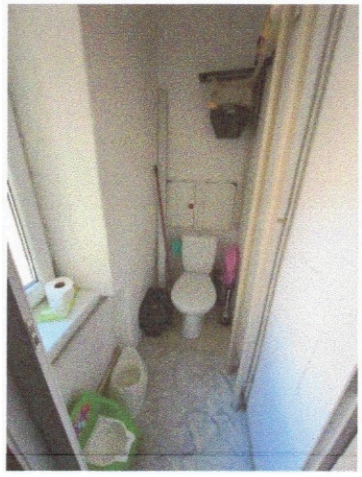


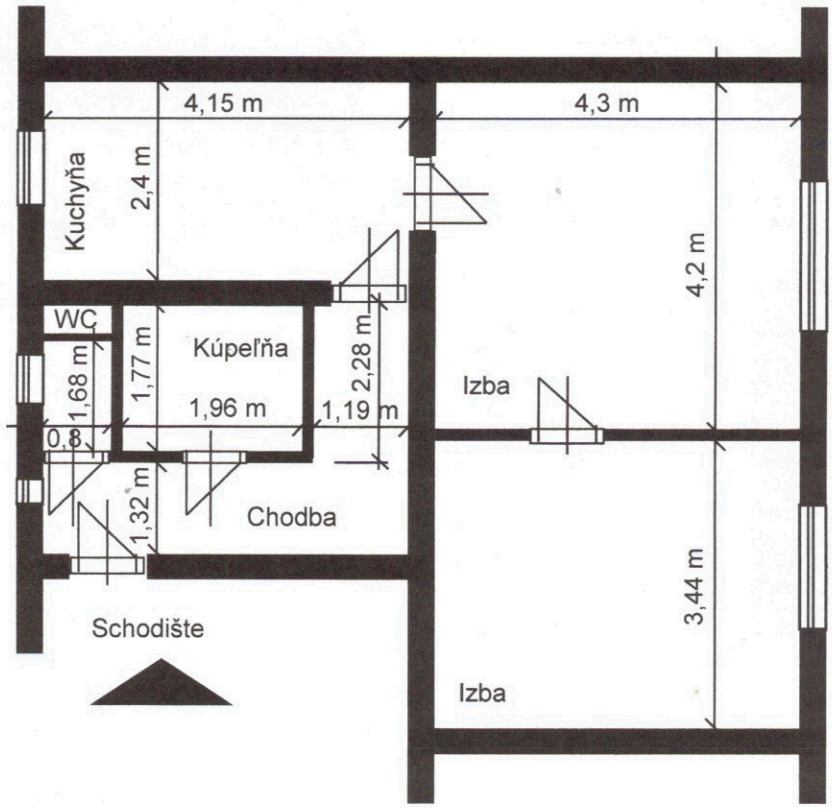












Byt č. 20 vo vchode č. 1 v obytnom dome s.č. 31
k.ú. Nová Dubnica

Ponuka byt a)

Na predaj 2 izbový byt



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku







CENA	113 500 €
	1 991 €/m²
LOKALITA	Nová Dubnica
ULICA	Petra Jilemnického
AKTUALIZÁCIA	26.9.2026 06:18:01
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	4695
ÚŽITKOVÁ PLOCHA	57 m²
PODLAŽIE	1 / 3
MATERIÁL	tehla
STAV	pôvodný
KATEGÓRIA	2 izbový byt / predám
	www.topreality.sk/id9383960

Ponúkame na predaj 2-izbový byt v pôvodnom stave, ktorý sa nachádza vo vyhľadávanej lokalite mesta Nová Dubnica, len pár minút chôdze od centra mesta.
Byt je ideálnou voľbou pre záujemcov, ktorí si chcú vytvoriť bývanie podľa vlastných predstáv, ale aj ako investícia na následný prenájom.
Rozloha bytu je 57m2
Dispozícia bytu:
-vstupná chodba,
-samostatné WC

Kontakt na predajcu

RECLOUD Reality a.s.
Vajnorská 100B
Bratislava-Nové Mesto

Na Topreality.sk od 03.05.2023

Adriana Valková
Tel +421 kliknite TU !

KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

Vaše meno
Váš email
Váš tel.
Na Topreality.sk som našiel tento inzerát https://www.topreality.sk/na-predaj-2-izbovy-byt-r9383960.html

Ponuka byt b)

NA PREDAJ! 2i byt v pôvodnom stave priamo na námestí v Novej Dubnici



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

CENA	109 900 €
	2 113 €/m²
LOKALITA	Nová Dubnica
ULICA	Komenského
AKTUALIZÁCIA	4.9.2026 12:27:19
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	1039623
ÚŽITKOVÁ PLOCHA	52 m²
PODLAŽIE	4 / 4
BALKÓN / LOGGIA	Áno
PIVNICA	Áno
MATERIÁL	tehla
STAV	pôvodný
KATEGÓRIA	2 izbový byt / predám
	www.topreality.sk/id9414644

TK Reality ponúka na predaj 2-izbový byt v pôvodnom stave, ktorý predstavuje ideálne plátno pre rekonštrukciu podľa vašich predstáv. Byt sa nachádza na 4. poschodí bytového domu priamo v srdci mesta – na Mierovom námestí v Novej Dubnici.

Veľkou výhodou sú už vymenené plastové okná a vynikajúca investičná príležitosť. Na žiadosť majiteľa sa nezverejňujú fotografie interiéru, preto sú obhliadky možné len v prípade vážneho a seriózneho záujmu.

Dispozícia bytu:

Kontakt na predajcu

Tatiana Kunková
neuvedené
Dulov

Na Topreality.sk od 17.07.2025

Tatiana Kunková
Tel 0908 kliknite TU !

KARTA MAKLÉRA

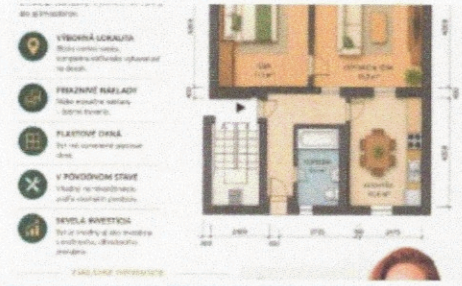
PROFI klient

Kontaktovať makléra

Vaše meno
Váš email
Váš tel.
Na Topreality.sk som našiel tento inzerát https://www.topreality.sk/na-predaj-2i-byt-v-povodnom-stave-priamo-na-

Ponuka byt c)

2-IZBOVÝ BYT V NOVEJ DUBNICI – TEHLOVÝ BYTOVÝ DOM



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

CENA	113 000 €
	1 915 €/m²
LOKALITA	Nová Dubnica
AKTUALIZÁCIA	2.9.2026 06:01:29
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	1e3a7075
UŽITKOVÁ PLOCHA	59 m²
PODLAŽIE	1 / 3
PIVNICA	Áno
MATERIÁL	tehla
STAV	pôvodný
KATEGÓRIA	2 izbový byt / predám
	www.topreality.sk/id9412347

Leaders & Partners ponúka na predaj 2-izbový byt v Novej Dubnici, situovaný na vyvýšenom prízemí tehlového bytového domu, v príjemnej lokalite v blízkosti centra mesta.

Byt je v pôvodnom stave, čo predstavuje ideálnu príležitosť pre nového majiteľa vytvoriť si bývanie presne podľa vlastných predstáv, potrieb a vkusu. Veľkou výhodou sú už vymenené plastové okná.

Hlavné výhody bytu

Kontakt na predajcu

In The City SK s.r.o.
Pribinova 19276/38A
Bratislava-Ružinov

Na Topreality.sk od 11.06.2026

Miriama Černičková
Tel +421 kliknite TU !

KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

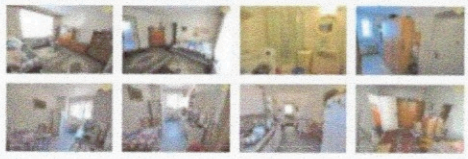
Vaše meno
Váš email
Váš tel.
Na Topreality.sk som našiel tento

Ponuka byt d)

2-izbový byt v centre Novej Dubnice – ideálny na rekonštrukciu podľa v



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA	113 000 €
	1 982 €/m²
LOKALITA	Nová Dubnica
ULICA	Jilemnického
AKTUALIZÁCIA	18.8.2026 22:35:01
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	1034346
UŽITKOVÁ PLOCHA	57 m²
PODLAŽIE	0 / 3
PIVNICA	Áno
MATERIÁL	tehla
STAV	pôvodný
KATEGÓRIA	2 izbový byt / predám
	www.topreality.sk/id9403965

2-izbový byt v centre Novej Dubnice – ideálny na rekonštrukciu podľa vlastných predstáv

BYVO ponúka na predaj 2-izbový byt v Novej Dubnici, situovaný na vyvýšenom prízemí tehlového bytového domu v atraktívnej lokalite priamo v centre mesta.

Byt s výmerou 57 m² je v pôvodnom stave, čo predstavuje skvelú príležitosť pre nového majiteľa vytvoriť si bývanie presne podľa vlastných predstáv a potrieb. Výhodou sú aj nízke mesačné náklady do fondu opráv vo výške iba 130 €.

Kontakt na predajcu

BYVO. Bratislava, s. r. o.
Šándorova 7
Bratislava-Ružinov

Na Topreality.sk od 09.10.2025

Mgr. Ján Kmeť
Tel 0907 kliknite TU !

KARTA MAKLÉRA

PROFI klient

Kontaktovať makléra

Vaše meno
Váš email
Váš tel.
Na Topreality.sk som našiel tento

Ponuka byt e)

NA PREDAJ 2-IZB.BYT V NDCA 61M2.





CENA	115 000 €
	1 885 €/m²
LOKALITA	Nová Dubnica
AKTUALIZÁCIA	1.8.2026 06:19:20
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO:	62007
UŽITKOVÁ PLOCHA	61 m²
PODLAŽIE	0 / 1
BALKÓN / LOGGIA	Áno
STAV	pôvodný
KATEGÓRIA	2 izbový byt / predám
	www.topreality.sk/id9391857

Tureality ponúka na predaj 2-izbový byt v Novej Dubnici na ul. SNP o výmere 61m2 s väčším balkónom. Bytový dom je zateplený s úplne novým výťahom a s kompletnou rekonštrukciou. Samotný byt prešiel čiastočnou rekonštrukciou- jadro kúpeľne je umakart, dlažba je v kuchyni a na chodbe, inak plávajúce podlahy. Okná sú plastové. Byt má dobrú orientáciu, je slnečný a na pešo je kompletná občianska vybavenosť. Energetický certifikát nebol predložený, pre viac informácii ma kontaktujte na t.č.+421413217800, alebo na mail: macejechove@tureality.

Kontakt na predajcu

TUreality s.r.o.
Hálkova 2761/33
Žilina

Na Topreality.sk od 17.03.2009

Daniela Macejechová
Tel +421 kliknite TU !



KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

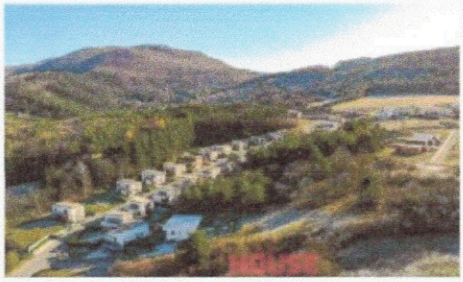
Vaše meno

Váš email

Váš tel.

Ponuka pozemok a)

Stavebný pozemok s IS v atraktívnej lokalite obklopenej prírodou - Medové Lúky





Zobraziť všetkých 10 fotografií

CENA	115 610 €
	110,00 €/m²
LOKALITA	Nová Dubnica
ULICA	Levanduľová ulica
AKTUALIZÁCIA	24.9.2026 15:41:03
POZEMOK	1051 m²
KATEGÓRIA	Pozemok pre rodinné domy / predám
	www.topreality.sk/id9176251

NEW HOUSE ponúka na predaj stavebný pozemok s výmerou 1051 m2, ktorý sa nachádza na ulici Levandulová v novej rodinnej štvrti s horskou scenériou s názvom Medové Lúky - obec Nová Dubnica. Tento pozemok dokáže byť ideálnou voľbou pre ľudí, ktorí majú záujem o výstavbu svojho vysnívaného rodinného domu v pokojnom prostredí s množstvom zelene, nadštandardnými výhľadmi a kompletnou občianskou vybavenosťou v blízkom okolí.
Pri pozemku sa nachádzajú prípojky na všetky IS a vedie k nemu asfaltová prístupová cesta.

Kontakt na predajcu

NEW HOUSE, s.r.o.
Bratislavská 135D
Trenčín

Na Topreality.sk od 19.11.2018

Lukáš Berák
Tel 0904 kliknite TU !



KARTA MAKLÉRA

PROFI klient

Kontaktovať makléra

Na e-maily reagujeme väčšinou do niekoľkých minút.

Vaše meno

Ponuka pozemok b)

Pozemok MEDOVÉ LÚKY 933m² - 134999,- EUR



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA	134 999 €
	144,69 €/m²
LOKALITA	Nová Dubnica
ULICA	Medové Lúky
AKTUALIZÁCIA	23.9.2026 07:29:02
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	5389
POZEMOK	933 m²
KATEGÓRIA	Pozemok pre bytovú výstavbu / predám
	www.topreality.sk/id9238198

NOVÁ CENA 933M² - 134999,- EUR

VIDEO v popise

Hľadáte pozemok na vybudovanie svojho sídla? Ste nároční, hľadáte kvalitu a poznáte jej hodnotu?

Kontakt na predajcu

Realitné kancelárie SR
Chlumeckého 5
Bratislava-Ružinov

Na Topreality.sk od 04.10.2024

Ing. Jozef Miksa RSc.
Tel 0910 Kliknite TU !



KARTA MAKLÉRA

PROFI klient

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

Ponuka pozemok c)

PREDAJ POZEMKU 13391 M2, KAT. ÚZEMIE NOVÁ DUBNICA V PRIEMYSELNEJ ZÓNE



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

CENA	1 400 000 €
	104,55 €/m²
LOKALITA	Nová Dubnica
ULICA	Priemyselná
AKTUALIZÁCIA	23.9.2026 02:51:15
POZEMOK	13391 m²
KATEGÓRIA	Komerčná zóna / predám
	www.topreality.sk/id9215311

DEVELOPERI, INVESTORI POZOR!
Ponúkame Vám na predaj pozemok v priemyselnej zóne , kat. územie Nová Dubnica o výmere 13391 m2.
Šírka pozemku z cesty je cca 89 m.
Voda, a plyn sa nachádza popri ceste.
V zmysle ÚP je plocha určená na výrobu, sklady, služby a zariadenia technickej vybavenosti vrátane zelene.
Viac info na tel. čísle : 0949 826 941 alebo beckova@barborareality.sk

Kontakt na predajcu

BarboraReality
Partizánska 10
Trenčín

Na Topreality.sk od 09.02.2024

BarboraReality .
Tel 0949 Kliknite TU !



KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

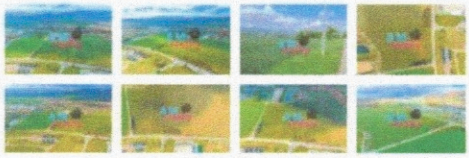
Vaše meno

Ponuka pozemok d)

Komerčný pozemok na podnikanie Nová Dubnica 17750 m2



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku



CENA	370 000 €
	20,85 €/m²
LOKALITA	Nová Dubnica, časť Malý Kolačín
ULICA	SNP
AKTUALIZÁCIA	21.9.2026 08:25:14
POZEMOK	17750 m²
KATEGÓRIA	Priemyselná zóna / predám
	www.topreality.sk/id9192307

Ponúkame Vám exkluzívne na predaj komerčný pozemok v Novej Dubnici priamo oproti novej výstavby rodinných domov v Novej Dubnici "Hliny". Predmetom predaja je 17 750 m2 v podiele 1/1, šírka pozemku je cca 130 m. Pozemok v zmysle ÚP je učený na využitie ako výroba, služby, sklady .
ÚPI máme k dispozícii.
Bližšie informácie na tel. čísle: 0915 974 654

Kontakt na predajcu

A & M reality, s. r. o.
Sobiahovská 7262/2A
Trenčín

Na Topreality.sk od 02.09.2011

Alica Vašičková
Tel 0911 Kliknite TU !

KARTA MAKLÉRA

Kontaktovať makléra

Vaše meno

Váš email

Ponuka pozemok e)

BOSEN | Investičný pozemok 2865 m2 - Nová Dubnica



Zdieľať túto nehnuteľnosť na Facebooku

CENA	50,00 EUR/m2
	50,00 EUR/m2
LOKALITA	Nová Dubnica
AKTUALIZÁCIA	15.9.2026 18:56:32
IDENTIFIKAČNÉ ČÍSLO	12298181
POZEMOK	2865 m²
KATEGÓRIA	Pozemok pre bytovú výstavbu / predám
	www.topreality.sk/id9418308

BOSEN Group Vám ponúka na predaj pozemok s investičným potenciálom v Novej Dubnici, na ulici SNP. Zaujímavá príležitosť pre investora, ktorý vníma rozvoj lokality v širšom časovom horizonte a hľadá pozemok s potenciálom budúceho zhodnotenia.

POZEMOK: Celková výmera pozemku je 2 865 m². Vzhľadom na jeho polohu a aktuálne možnosti prístupu je vhodný najmä pre investora, ktorý hľadá príležitosť s dlhodobejším investičným horizontom.

Podrobné informácie o pozemku, možnostiach prístupu a jeho perspektívnom využití Vám radi poskytneme

Kontakt na predajcu

Bosen Group s.r.o.
Ružinovská 42
Bratislava-Ružinov

Na Topreality.sk od 02.12.2021

Ing. Andrea Hajná
Tel +421 Kliknite TU !

KARTA MAKLÉRA

PROFI klient

Kontaktovať makléra

Vaše meno

GAVILA
dražobná spoločnosť

Ing. Miroslav Smatana – znalec z odboru stavebníctvo a odhad hodnoty nehnuteľností
Hliny 1313/136
017 01 Považská Bystrica

Naša sp. zn.: DR006/2026

v Trenčíne, dňa 25.08.2026

Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku pre účely dobrovoľnej dražby

Spoločnosť GAVILA s. r. o. so sídlom Námestie sv. Anny 7269/20C, PSČ 911 01 Trenčín, IČO: 45 517 959 ako dražobník dobrovoľnej dražby (ďalej len „**dražobník**") z poverenia navrhovateľa vykonáva dobrovoľné dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „**ZoDD**").

Navrhovateľom dražby sú: **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome s. č. 31** na ul. SNP, Pribinove sady, k. ú. Nová Dubnica, zastúpení správcom na základe splnomocnenia uvedeného v Zmluve o výkone správy: Obchodne meno: **Okresné stavebné bytové družstvo**, Sídlo: sídlisko SNP 1936, PSČ 017 07 Považská Bystrica, IČO: 36 016 659, DIČ: 2020111016, IČ DPH: SK2020111016, Zapísaný v obchodnom registri Okresného súdu Trenčín, oddiel: Dr, vložka č. 10006/R (ďalej len „**navrhovateľ dražby**").

Ako dražobník **Vás žiadame, ako znalca, o vypracovanie znaleckého posudku** na ohodnotenie predmetu dražby pre účely dobrovoľnej dražby podľa ust. § 12 ZoDD, a to:
Nehnuteľnosti vedené Okresným úradom Ilava, katastrálny odbor, pre k. ú. Nová Dubnica, obec Nová Dubnica, okres: Ilava, zapísané na LV č. 2738 a to:
- **byt č. 20** nachádzajúci sa na 1poschodí, vchod č. 1 v bytovom dome súp. č. 31 postavenom na pozemku parcely registra „C" evidovanej na katastrálnej mape, parc. č. 75/1,
- **podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve** o veľkosti 62/1927,
- **spoluvlastnícky podiel k pozemku** o veľkosti 62/1927 parcely registra „C" parc. č. 75/1 – Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 730 m2 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2739
(ďalej spolu len ako „**predmet dražby**").

Vlastníkom predmetu dražby a dlžníkom navrhovateľa dražby je: **Ferdinand Rác r. Rác,** bytom podľa LV č. 2738: J. Kráľa 730/27-13, PSČ 018 51 Nová Dubnica, Dátum narodenia: 24.04.1985 v podiele 1/1 (ďalej len „**vlastník predmetu dražby**" alebo aj „**dlžník**").

Dátum obhliadky predmetu dražby znalcom bol stanovený na **08.09.2026 v čase o 11:00 hod.** pred predmetom dražby.

Na základe uvedeného Vás ako znalca žiadame, aby ste postupovali v zmysle ust. § 12 ods. (2) a (3) ZoDD:

GAVILA
dražobná spoločnosť

(2) Vlastník predmetu dražby, ako aj osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, alebo nájomca povinní po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenia, ako obhliadku predmetu dražby. Doba obhliadky musí byť vo výzve ustanovená s prihliadnutím charakter draženej veci, pri nehnuteľnosti spravidla tri týždne po odoslaní výzvy.

(3) Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražb ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.

S pozdravom

GAVILA s. r. o.
Námestie sv. Anny 7269/20C
911 01 Trenčín
IČO: 45 517 959, IČ DPH: SK2023026423

GAVILA s. r. o.
Ing. Peter Ošlejšek - konateľ
v zastúpení: Ľubica Pavlová - asistentka

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 913153.
Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 136/2026.
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.




Ing. Miroslav SMATANA
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľností
Pozemné stavby
Ing. Miroslav SMATANA
ZNALEC
odbor: Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľností
Pozemné stavby