

Znalec: **Ing. Martin KEBÍSEK**  
Pod hájom 956/7-9, 018 41 Dubnica nad Váhom  
znalec v odvetví odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo: 915349  
0903 760 403, znaleckebysek@gmail.com

Zadávateľ: **1. konsolidačná s.r.o.**  
Radlinského 2, 949 01 Nitra

Číslo spisu (objednávky): Objednávka z dňa 21.3.2022

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 25/2022

Vo veci:

## **Odhad hodnoty nehnuteľností**

Byt č. 14, 1.p., vchod 2, v bytovom dome s.č. 427, na parcele CKN 1110/61, s pozemkom  
Bratislavská 427/2  
k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava

za účelom:  
dobrovoľná dražba

Počet listov (z toho príloh): 22 (8)  
Počet vyhotovení: 3 ks

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

**1. Úloha znalca (podľa objednávky) a predmet znaleckého skúmania:** Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 14, 1.p., vchod 2, v bytovom dome s.č. 427, na parcele CKN 1110/61, ul. Bratislavská 427/2, s príslušenstvom a podielom na pozemku CKN 1110/61, k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava.

**2. Účel znaleckého posudku:** dobrovoľná dražba

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 19.4.2022

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 22.4.2022

**5. Podklady na vypracovanie posudku:**

**a) podklady dodané zadávateľom:**

- Potvrdenie o začiatku užívania byt. domu v roku 1952, od správcu byt. domu
- Náčrt pôdorysu bytu prevzatý zo znaleckého posudku č. 156/2015 vypracovaný Ing. Petrom Villantom
- Fotodokumentácia bytu zo znaleckého posudku č. 156/2015 vypracovaný Ing. Petrom Villantom
- Znalecký posudok č. 119/2017, vypracovaný znalcom: Ing. Barbora Brezovská, 29.6.2017, na hodnotu predmetného bytu

**b) podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4736 a 4737, k.ú. Dubnica nad Váhom, vyhotovené 19.4.2022, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy na predmetné parcely, k.ú. Dubnica nad Váhom, vyhotovené 19.4.2022, vytvorená z aplikácie Mapový klient ZBGIS
- Obhliadka nehnuteľnosti a fotodokumentácia z 19.4.2022

**6. Použité právne predpisy a literatúra:**

- 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. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

**Východisková hodnota (VH)** - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacia hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

Vypočíta sa na báze rozpočtového ukazovateľa, ktorého jednotková hodnota sa prenášobí počtom merných jednotiek, pomocou koeficientov sa upraví podľa charakteristík hodnoteného objektu a prepočíta sa do cenovej úrovne termínu ohodnotenia.

VH nedokončenej stavby sa vypočíta ako dokončenej na základe projektovej dokumentácie s percentuálnym odpočtom nedokončených konštrukcií. Dokončenosť stavby sa vypočíta ako percentuálny podiel východiskovej hodnoty nedokončenej stavby a východiskovej hodnoty stavby po dokončení. Pri pozemkoch je VH určená podľa klasifikácie obce.

**Technická hodnota (TH)** - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota* alebo *časová cena*.

**Všeobecná hodnota (VŠH)** - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- **Porovnávací metóda** - porovnanie podobných nehnuteľností na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti
- **Kombinovaná metóda** (pri stavbách ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu) - vypočíta sa váženým priemerom technickej hodnoty a výnosovej hodnoty.  
Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- **Výnosová metóda** (pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos) - Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia.
- **Metóda polohovej diferenciacie**  
Pri stavbách sa VŠH vypočíta ako súčin technickej hodnoty a koeficientu polohovej diferenciacie vyjadrujúceho vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na VŠH v mieste a čase.  
Pri pozemkoch sa VŠH vypočíta z východiskovej hodnoty pozemku a koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa skladá z koeficientov vyjadrujúcich faktory vplyvujúcich na hodnotu pozemku.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodu dosiahnutia čo najvyššej objektivity a že umožňuje najvýstižnejší výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zohľadnením špecifik stavebno-technického stavu objektu a aktuálneho realitného trhu.

Použitie kombinovanej metódy (resp. výnosovej hodnoty pri pozemkoch) na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku vierohodných podkladov pre danú lokalitu a typ stavby, ktoré je možné získať v kratšom čase.

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2021.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4736 a 4737, k.ú. Dubnica nad Váhom. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### LIST VLASTNÍCTVA č. 4736:

##### A. Majetková podstata:

Stavby:  
Bytový dom s.č. 427 na parcele CKN 1110/61

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

Byt č. 14, 1.p., vchod 2

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve: 30 / 1370  
vlastník 102: Gaži Marek r. Gaži, Bratislavská 427/2, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR spol. podiel: 1 / 1

Poznámka: Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 spôsobom predaj zálohu na verejnej dražbe - P 152/2012.-525/2012, postúpenie pohľadávky v prospech auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok - Z 2955/2015.-2136/2015

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 predajom na dražbe - P 428/2015.-2136/2015

Poznámka: Poznomenáva sa začatie konania na Okresnom súde v Trenčíne pod sp.zn.12Csp/69/2017 o určenie neplatnosti právnych úkonov a NO - P 273/2017.-3167/2017

Poznámka: Okresný súd Trenčín - Uznesenie 12Csp/69/2017 zo dňa 10.8.2017 o nariadení neodkladného opatrenia, zdržať sa výkonu záložného práva, zriadeného na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. Z 20925-09 zo dňa 20.2.2009, predajom na dobrovoľnej dražbe, ktorá sa má konať 15.8.2017 - P-342/2017.- 3822/2017

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3513/2008.-1964/2008

*Ostatní vlastníci a priestory tu nie sú uvedení.*

**C. Ďarchy:**

102 Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s.427 - V 3513/2008.-1964/2008

102 Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 - záložné právo na nehnuteľnosti byt č.14 na 1.poschodí, vo vchode č.2 obytného domu č.s.427, podiel 30/1370 zo spoločných častí a zariadení domu č.s.427 na KN p.č.1110/61 na základe záložnej zmluvy č.Z 20925-09 zo dňa 20.2.2009 – V 313/2009.-621/2009, postúpenie pohľadávky v prospech auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok - Z 2955/2015.-2136/2015

**LIST VLASTNÍCTVA č. 4737:**

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra „C“:

1110/61, výmera 549 m2, zastavaná plocha a nádvorie, s bytovou budovou so s.č., v ZÚO

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

vlastník 102: Gaži Marek r. Gaži, Bratislavská 427/2, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR spol. podiel: 30 / 1370

Poznámka: Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 predajom na dražbe - P 428/2015.-2136/2015

Poznámka: Poznomenáva sa začatie konania na Okresnom súde v Trenčíne pod sp.zn.12Csp/69/2017 o určenie neplatnosti právnych úkonov a NO - P 273/2017.-3167/2017

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 3513/2008.-1964/2008

*Ostatní vlastníci tu nie sú uvedení.*

**C. Ďarchy:**

102 Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 - záložné právo na nehnuteľnosť KN p.č.1110/61 na podiel 30/1370 záložcu Gaži Marek 17.1.1988 na základe záložnej zmluvy č.Z 20925-09 zo dňa 20.2.2009 - V 313/2009.-621/2009, postúpenie pohľadávky v prospech auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok - Z 2955/2015.-2136/2015

102 Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 spôsobom predaj zálohu na verejnej dražbe - P 152/2012.-525/2012, postúpenie pohľadávky v prospech auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok - Z 2955/2015.-2136/2015

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením a zhotovením fotodokumentácie súčasného stavu bola vykonaná dňa 19.4.2022, za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Byt bol sprístupnený matkou vlastníka nehnuteľnosti.

**d) Technická dokumentácia:**

Projektová dokumentácia bytového domu, ktorá by informovala o stavebno-technickom stave oceňovaných nehnuteľností, alebo o nákladoch vynaložených na ich budovanie, alebo údržbu od uvedenia do užívania, nie je k dispozícii.

Podlahová plocha bola zrátaná z rozmerov jednotlivých miestností z pôdorysného náčrtu bytu prevzatého zo znaleckého posudku č. 156/2015 vypracovaného Ing. Petrom Villantom.

Podľa potvrdenia správcu bytového domu, bol bytový dom daný do užívania v roku 1952.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Dokumentácia zo súboru popisných a geodetických informácií katastra nehnuteľností je v súlade so skutočným stavom.

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

- Byt č. 14, 1.p., vchod č. 2, v bytovom dome s.č. 427, na parcele CKN 1110/61, k.ú. Dubnica nad Váhom, vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu 30 / 1370
- Parcela CKN 1110/61, k.ú. Dubnica nad Váhom, v spoluvlastníckom podiele 30 / 1370

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

Nie sú.

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt 14 v byt. dome 427

##### POPIS

##### POPIS BYTOVÉHO DOMU:



Bytový dom súp. č. 427 je umiestnený na ulici Bratislavská, v meste Dubnica nad Váhom, na parcele CKN 1110/61, v oblasti s bytovými domami a občianskou vybavenosťou, v centrálnej časti mesta. Ide o starší murovaný bytový dom, ktorý má 1 vchod, s orientačným číslom 2, 1 podzemné podlažie, 3 nadzemné podlažia, sedlovú strechu. V suteréne sa nachádzajú nebytové priestory (obchod, služby) a kotolňa (k bytom nie sú pridelené pivnice), na nadzemných podlažiach sú bytové jednotky.

Bytový dom má vonkajší povrch čelných stien so zateplením, s omietkou, bočné steny sú bez zateplenia, vnútorné omietky sú hladké, podlahy z terazza a dlažby, v suteréne cementový poter, okná a vchodové dvere plastové. Vykurovanie je vlastnou kotolňou, ohrev vody má riešený každý byt zvlášť, napojenie na všetky inž. siete. Výťahy nie sú.

Bytový dom bol daný do užívania v roku 1952, na základe potvrdenia od správcu bytového domu. V roku 2012 bola zhotovená kotolňa a vymenená strešná krytina. Rekonštrukcia ostatných konštrukcií prebehla v rokoch 2014 až 2016: zateplenie čelných stien fasády s vonkajšou omietkou, vymenené vstupné dvere do vchodu za plastové, vymenené okná za plastové, upravené vnútorné povrchy stien. Na bytovom dome momentálne prebieha výstavba balkónov pre každý byt.

**POPIS BYTU:**

Byt č. 14 sa nachádza vo vchode č. 2, na 2. nadzemnom podlaží, resp. na 1. poschodí. Ide o 1-izbový byt, ktorého dispozíciu tvorí: izba, kuchyňa, chodba a kúpeľňa s WC. Byt bude mať balkón, ktorého výstavba práve prebieha. K bytu nie je pridelená pivnica.

Okná a balkónové dvere sú plastové, podlahy v izbe a kuchyni z laminátových parkiet, inde z keramickej dlažby. Vnútorne povrchy stien sú z omietky, keramický obklad je v kúpeľni a pri kuchynskej linke. V kúpeľni je sprchový kút, umývadlo, splachovací záchod, priestor pre práčku. V kuchyni je zhotovená kuchynská linka z materiálov na báze dreva s drezom a vstavanými spotrebičmi: digestor, varná doska, rúra. Všetky rozvody. Bytové jadro je murované.

Byt bol približne v roku 2010 kompletne zrekonštruovaný so štandardným vyhotovením a je v dobrom technickom stave.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 803 5 Domy obytné netypové

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

**PODLAHOVÁ PLOCHA**

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
izba 4,187*3,39	14,19
kuchyňa 2,353*3,55	8,35
chodba 1,732*1,55	2,68
kúpeľňa s WC 1,632*1,802	2,94
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>28,16</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 2,851$

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

**Počet izieb:** 1

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i$ * $ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,18
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	18,09
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,69
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,51
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,18
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,01
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	0,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,77
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,67
10	Vnútorne keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,42
11	Dvere	0,50	1,20	0,60	0,50
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,44
13	Povrchy podláh	0,50	1,20	0,60	0,50
14	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,72
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,67
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,84

17	Vnútorý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,67
18	Vnútorá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,67
19	Vnútorý plynovod	1,00	1,00	1,00	0,84
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,30	2,60	2,18
	<b>Zariadenie bytu</b>				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,10	4,40	3,68
23	Vnútoré keramické obklady	1,00	1,40	1,40	1,17
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,67
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	2,72
26	Vykurovanie	2,50	1,20	3,00	2,51
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,51
28	Vnútorý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,84
29	Vnútorá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,84
30	Vnútorý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,30	2,60	2,18
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,50	7,00	5,86
33	Vnútoré hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,02
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,35
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	4,18
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>119,50</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 119,50 / 100 = 1,195$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,851 * 0,939 * 1,1950 * 1,00$$

$$V_H = 1\,040,67 \text{ €/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,18	1952	175	70	1,67
2	Zvislé konštrukcie	18,09	1952	140	70	9,05
3	Stropy	6,69	1952	140	70	3,35
4	Schody	2,51	1952	140	70	1,26
5	Zastrešenie bez krytiny	4,18	1952	110	70	2,66
6	Krytina strechy	2,01	2012	60	10	0,34
7	Klmpiarske konštrukcie	0,92	2012	55	10	0,17
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,77	2015	45	7	0,59
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,67	2015	65	7	0,18
10	Vnútoré keramické obklady	0,42	2015	40	7	0,07
11	Dvere	0,50	2015	65	7	0,05
12	Okná	5,44	2015	65	7	0,59
13	Povrchy podláh	0,50	1952	100	70	0,35
14	Vykurovanie	2,72	2012	40	10	0,68
15	Elektroinštalácia	1,67	2015	38	7	0,31
16	Bleskozvod	0,84	2012	40	10	0,21
17	Vnútorý vodovod	1,67	2015	35	7	0,33
18	Vnútorá kanalizácia	1,67	2015	45	7	0,26
19	Vnútorý plynovod	0,84	2015	35	7	0,17
20	Výťahy	0,00	1952	0	0	0,00
21	Ostatné	2,18	2015	40	7	0,38

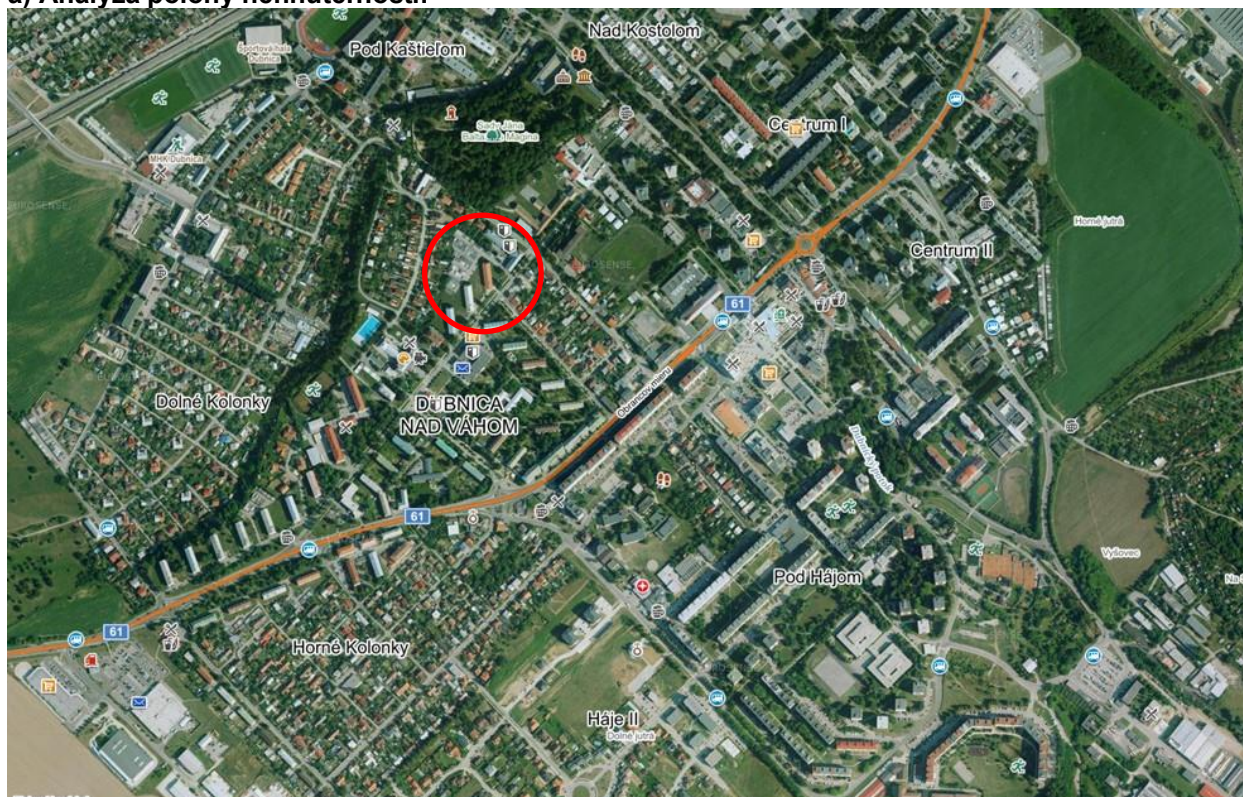
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,68	2010	65	12	0,68
23	Vnútorné keramické obklady	1,17	2010	40	12	0,35
24	Dvere	1,67	2010	65	12	0,31
25	Povrchy podláh	2,72	2010	20	12	1,63
26	Vykurovanie	2,51	2010	35	12	0,86
27	Elektroinštalácia	2,51	2010	38	12	0,79
28	Vnútorný vodovod	0,84	2010	35	12	0,29
29	Vnútorná kanalizácia	0,84	2010	45	12	0,22
30	Vnútorný plynovod	0,00	2010	0	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,18	2010	30	12	0,87
32	Vybavenie kuchýň	5,86	2010	23	12	3,06
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	5,02	2010	45	12	1,34
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,35	2010	55	12	0,95
35	Ostatné	4,18	2010	40	12	1,25
<b>Opotrebenie</b>						<b>35,27%</b>
<b>Technický stav</b>						<b>64,73%</b>

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 040,67 €/m <sup>2</sup> * 28,16m <sup>2</sup>	29 305,27
Technická hodnota	64,73% z 29 305,27 €	18 969,30

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Mesto Dubnica nad Váhom, v okrese Ilava, má 23 300 obyvateľov. Je kultúrno-hospodárskym strediskom llavskej kotliny a je najväčším mestom llavského okresu. Leží na strednom Považí pri rieke Váh, medzi pohoriami Biele Karpaty a Strážovské vrchy.

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území mesta Dubnica nad Váhom, na ulici Bratislavská, v oblasti s bytovými domami a občianskou vybavenosťou, v centrálnej časti mesta. Predmetná lokalita má mestské spevnené prístupové komunikácie a všetky rozvody inžinierskych sietí. V dosahu objektu je



kompletná občianska vybavenosť, vrátane mestskej polikliniky. V meste premáva prímestská autobusová doprava, cez mesto vedie hlavná železničná trať, blízko sa nachádza diaľničný privádzač na diaľnicu D1.

#### b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt je možné využívať na bývanie. Iné využitie sa nedá predpokladať.

#### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa listu vlastníctva č. 4736 a 4737 je na predmetných nehnuteľnostiach, okrem zákonného záložného práva, aj ľarcha:

Záložné právo na predmetné nehnuteľnosti v prospech: VÚB a.s., na základe záložnej zmluvy zo dňa 20.2.2009, s postúpením pohľadávky v prospech auctio s.r.o.

Ďalej je na LV uvedené:

Začatie výkonu záložného práva veriteľom VÚB a.s. predajom na dražbe v roku 2012.

Začatie výkonu záložného práva veriteľom auctio s.r.o. predajom na dražbe v roku 2015.

Začatie konania na Okresnom súde v Trenčíne o určenie neplatnosti právnych úkonov z roku 2017.

Uznesenie Okresného súdu v Trenčíne o nariadení zdržať sa výkonu záložného práva predajom na dobrovoľnej dražbe, ktorá sa mala konať 15.8.2017.

Nepredpokladám žiadne iné riziká spojené s využívaním nehnuteľnosti.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 BYTY

##### Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľností a vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej stavebno-technický stav a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, a zodpovedá priemernému pomeru všeobecnej a technickej hodnoty nehnuteľností v danej lokalite.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanej ÚSI ŽU.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,5

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,500 + 3,000)	4,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	3,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,825
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,500 - 1,350)	0,150

##### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	$k_{PDI}$	Váha $v_i$	Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$
1	<b>Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku</b>				
	dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne vyšší	I.	4,500	10	45,00
2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>				
	časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,000	30	90,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,000	7	21,00
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,500	5	22,50

<b>5</b>	<b>Príslušenstvo bytového domu</b>				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,825	6	4,95
<b>6</b>	<b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,000	10	30,00
<b>7</b>	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,500	8	36,00
<b>8</b>	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,500	6	9,00
<b>9</b>	<b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,500	5	7,50
<b>10</b>	<b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>				
	byt v stredovej sekcii na 2-6 NP	I.	4,500	9	40,50
<b>11</b>	<b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,825	7	5,78
<b>12</b>	<b>Doprava v okolí bytového domu</b>				
	železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,000	7	21,00
<b>13</b>	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>				
	pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	3,000	6	18,00
<b>14</b>	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,500	4	6,00
<b>15</b>	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b>				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,000	5	15,00
<b>16</b>	<b>Názor znalca</b>				
	dobry byt	II.	3,000	20	60,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>432,23</b>

## VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 432,23 / 145$	2,981
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 18\,969,30 \text{ €} * 2,981$	<b>56 547,48 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Pozemok

##### POPIS

Parcela CKN 1110/61 je v celosti zastavaná bytovým domom s.č. 427. Pozemok je rovinatý, možnosť napojenia na všetky inž. siete, nachádza sa v obytnej oblasti s občianskou vybavenosťou. Mesto Dubnica nad Váhom sa nachádza v dosahu krajského mesta Trenčín s 55 400 obyvateľmi, preto je posudzovaná ako obec v okolí mesta so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľnosti na bývanie alebo rekreáciu.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
CKN 1110/61	zastavané plochy a nádvoría	549	549,00	30/1370	12,02

Obec:

Dubnica nad Váhom

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 26,56 \text{ €/m}^2 = 18,59 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_V$ 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	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,90
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 1,90 * 1,00$	4,5516
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 18,59 \text{ €/m}^2 * 4,5516$	84,61 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 549,00 \text{ m}^2 * 84,61 \text{ €/m}^2$	46 450,89 €
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\check{S}H = \text{Podiel} * V\check{S}H_{POZ} = 30/1370 * 46 450,89 \text{ €}$	1 017,17 €

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č. 14, 1.p., vchod 2, v bytovom dome s.č. 427, na parcele CKN 1110/61, ul. Bratislavská 427/2, s príslušenstvom a podielom na pozemku CKN 1110/61, k.ú. Dubnica nad Váhom, obec Dubnica nad Váhom, okres Ilava, za účelom: dobrovoľná dražba.

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

#### Rekapitulácia:

##### Stavby:

Všeobecná hodnota poloh. difer. (byty a nebyt. priestory) spoluvlastníckeho podielu: 56 547,48 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie spoluvlastníckeho podielu: 1 017,17 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [€]	Spoluvi. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [€]
<b>Stavby</b>			
Byt 14 v byt. dome 427	56 547,48	1/1	56 547,48
<b>Pozemky</b>			
Pozemok - parc. č. CKN 1110/61 (12,02 m <sup>2</sup> )	46 450,89	30/1370	1 017,17
<b>Spolu VŠH</b>			<b>57 564,65</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>			<b>57 600,00</b>

**Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 57 600,00 €**

**Slovom: Päťdesiatšesťtisícšesťsto Eur**

V Dubnici nad Váhom dňa 22.4.2022

Ing. Martin Kebísek

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4736 a 4737, k.ú. Dubnica nad Váhom, vyhotovené 19.4.2022, vytvorené cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy na predmetné parcely, k.ú. Dubnica nad Váhom, vyhotovené 19.4.2022, vytvorená z aplikácie Mapový klient ZBGIS
- Potvrdenie o začiatku užívania byt. domu v roku 1952, od správcu byt. domu
- Náčrt pôdorysu bytu prevzatý zo znaleckého posudku č. 156/2015 vypracovaný Ing. Petrom Villantom
- Fotodokumentácia z 19.4.2022

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

Okres: **Ilava**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **DUBNICA NAD VÁHOM**Dátum vyhotovenia **19.04.2022**Katastrálne územie: **Dubnica nad Váhom**Čas vyhotovenia: **07:54:02****ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4736**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
427	1110/ 61	9	obytný dom		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 427 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4737.

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 : 2 1. p. Byt č. 14

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve :

30 / 1370

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

102 Gaži Marek r. Gaži, Bratislavská 427/2, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR

Dátum narodenia : 17.01.1988

Spoluvlastnícky podiel : 1 / 1

Poznámka Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 spôsobom predaj zálohu na verejnej dražbe - P 152/2012.-525/2012, postúpenie pohľadávky v prospech auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok - Z 2955/2015.-2136/2015

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 predajom na dražbe - P 428/2015.-2136/2015

Poznámka Poznomenáva sa začatie konania na Okresnom súde v Trenčíne pod sp.zn.12Csp/69/2017 o určenie neplatnosti právnych úkonov a NO - P 273/2017.-3167/2017

Poznámka Okresný súd Trenčín - Uznesenie 12Csp/69/2017 zo dňa 10.8.2017 o nariadení neodkladného opatrenia, zdržať sa výkonu záložného práva, zriadeného na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. Z 20925-09 zo dňa 20.2.2009, predajom na dobrovoľnej dražbe, ktorá sa má konať 15.8.2017 - P-342/2017.- 3822/2017

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 3513/2008.-1964/2008

Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané

**Nebytový priestor**

Legenda:

Druh nebytového priestoru:

1 - Zariadenie obchodu

4 - Zariadenie služieb (výrobné, nevýrobné, opravárenské)

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: **18.04.2022 18:00**

---

**ČASŤ C: ĽARCHY**

**Por.č.:**

- 102 Zák.záložné právo podľa § 15 Zák.č.182/93 Z.z.v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome č.s.427 - V 3513/2008.-1964/2008
- 102 Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 - záložné právo na nehnuteľnosti byt č.14 na 1.poschodí, vo vchode č.2 obytného domu č.s.427, podiel 30/1370 zo spoločných častí a zariadení domu č.s.427 na KN p.č.1110/61 na základe záložnej zmluvy č.Z 20925-09 zo dňa 20.2.2009 - V 313/2009.-621/2009, postúpenie pohľadávky v prospech auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok - Z 2955/2015.-2136/2015

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

*Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĽARCHY 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 NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: **Ilava**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **DUBNICA NAD VÁHOM**Dátum vyhotovenia **19.04.2022**Katastrálne územie: **Dubnica nad Váhom**Čas vyhotovenia: **07:55:34****ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4737**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1110/ 61	549	zastavaná plocha a nádvorie	15	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1110/ 61 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4736.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
102	Gaži Marek r. Gaži, Bratislavská 427/2, Dubnica nad Váhom, PSČ 018 41, SR	30 / 1370
Dátum narodenia :	17.01.1988	

Poznámka Oznámenie o začatí výkonu záložného práva veriteľom auctio, s.r.o., Kmet'kova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 predajom na dražbe - P 428/2015.-2136/2015

Poznámka Poznomenáva sa začatie konania na Okresnom súde v Trenčíne pod sp.zn.12Csp/69/2017 o určenie neplatnosti právnych úkonov a NO - P 273/2017.-3167/2017

Titul nadobudnutia Kúpna zmluva V 3513/2008.-1964/2008

Ostatní vlastníci nevyžiadaní

## ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 102 Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO 31 320 155 - záložné právo na nehnuteľnosť KN p.č.1110/61 na podiel 30/1370 záložcu Gaži Marek 17.1.1988 na základe záložnej zmluvy č.Z 20925-09 zo dňa 20.2.2009 - V 313/2009.-621/2009, postúpenie pohľadávky v prospech auctio, s.r.o., Kmet'kova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok - Z 2955/2015.-2136/2015
- 102 Oznámenie o začatí realizácie záložného práva záložným veriteľom Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31320155 spôsobom predaj zálohu na verejnej dražbe - P 152/2012.-525/2012, postúpenie pohľadávky v prospech auctio, s.r.o., Kmet'kova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121 na základe zmluvy o postúpení pohľadávok - Z 2955/2015.-2136/2015

Iné údaje:

Bez zápisu.

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.

Informatívny výpis

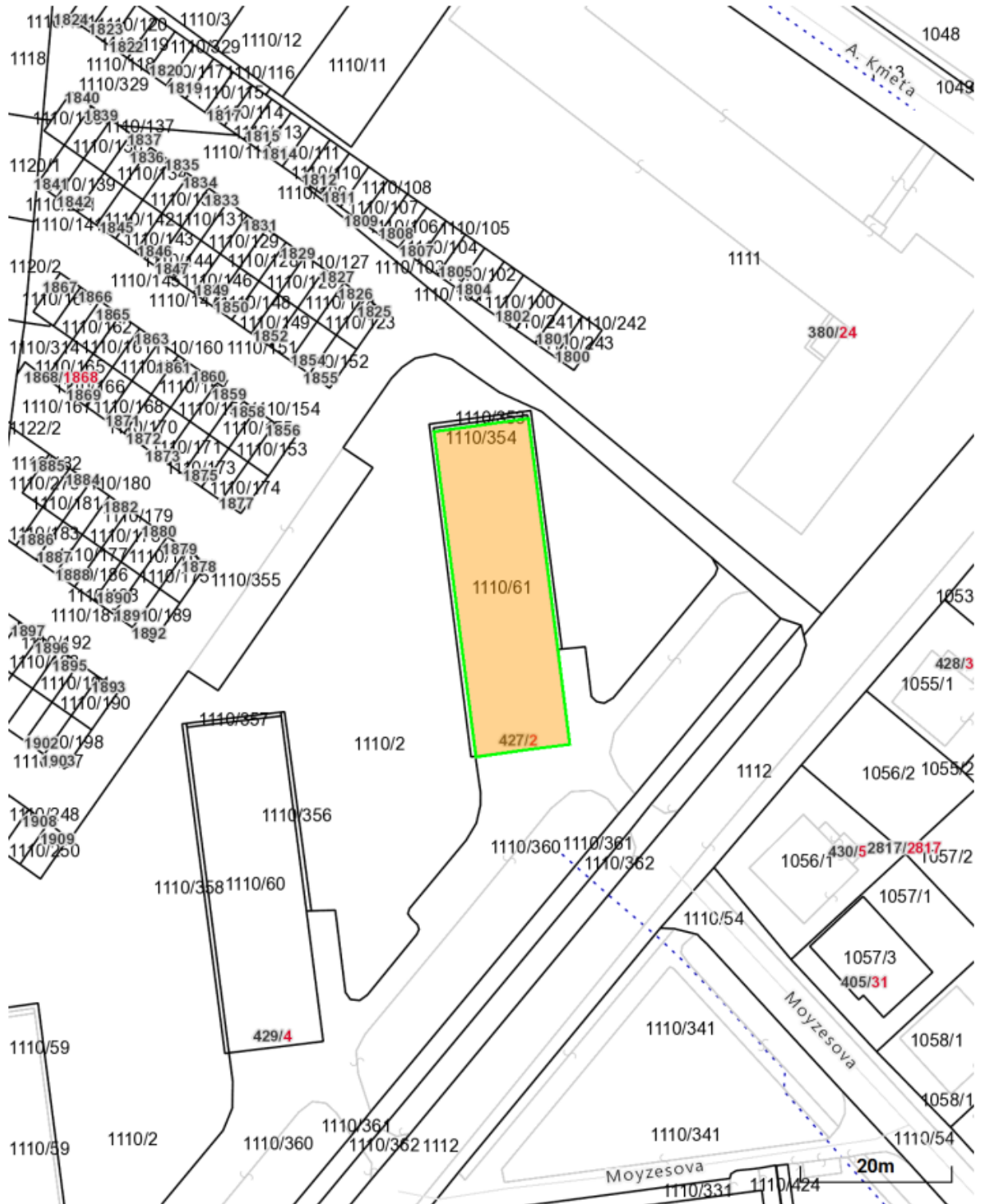
1/1

Údaje platné k: **18.04.2022 18:00**



# Parcela registra C, 1110/61

Trenčiansky > Ilava > Dubnica nad Váhom > k.ú. Dubnica nad Váhom



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/4)

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.



Kpt. Nálepku 676  
018 41 Dubnica nad Váhom

Nová 622  
018 51 Nová Dubnica

IČO: 36308781  
DIČ: 2020115163

Spoločnosť zapísaná v obchodnom registri v Trenčíne, Oddiel: Sro, Vložka číslo 11580/R

## Potvrdenie správcu bytového domu

Podľa ustanovenia § 5 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov ako správca bytového domu

### potvrďujeme:

že bytový dom na ulici Bratislavská, číslo súpisné: 427, číslo popisné: 2, číslo parcelné: 1110/61, zapísaný v katastri nehnuteľností vedenom Katastrálnym úradom v Ilave, Správa katastra ILAVA na liste vlastníctva č.: 4736

## bol daný do užívania v roku 1952

Toto potvrdenie sa vydáva na vlastnú žiadosť vlastníka.

V Dubnici nad Váhom, dňa: 08.12.2016



Ing. Elena Bombošová  
konateľka správc. spol. TOMDom s.r.o.

Prevzatá príloha  
zo znaleckého posudku č. 156 /2015 vypracovaný Ing. Petrom Villantom

NAČRT PŮDORYSU BYTU  
Bratislavská 2, Dubnica  
nad Vahom



## FOTODOKUMENTÁCIA



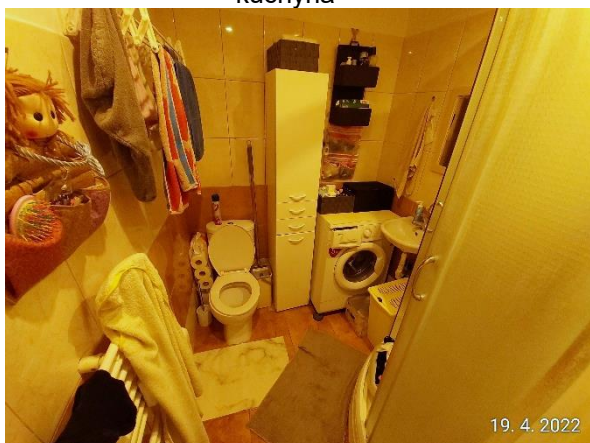
19. 4. 2022

kuchyňa



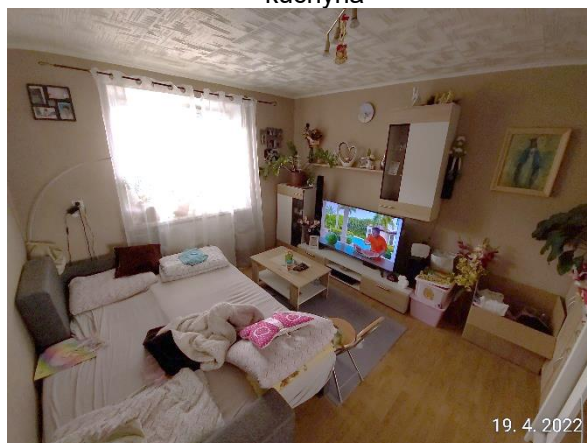
19. 4. 2022

kuchyňa



19. 4. 2022

kúpeľňa s WC



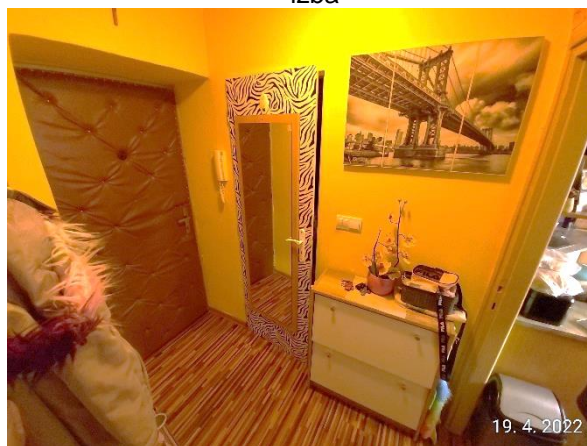
19. 4. 2022

izba



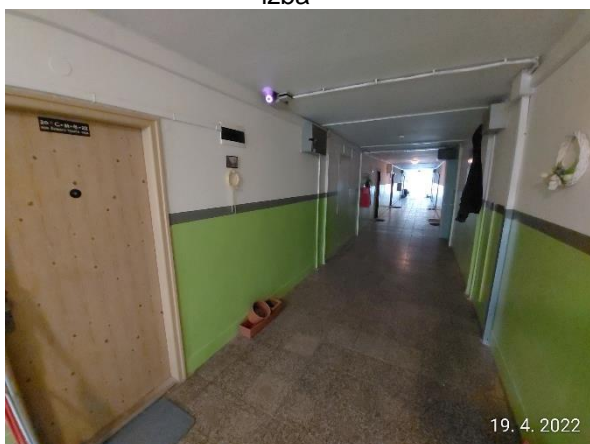
19. 4. 2022

izba



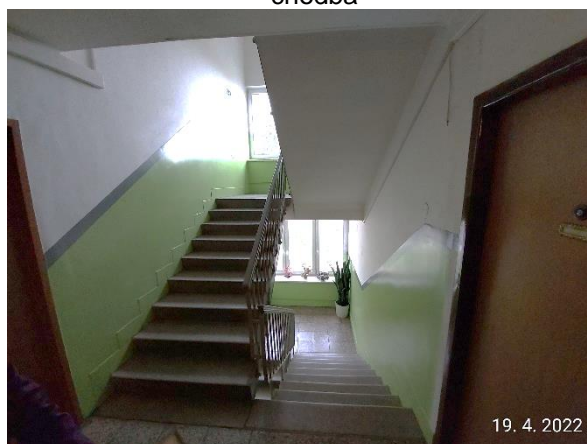
19. 4. 2022

chodba



19. 4. 2022

poschodie s bytom



19. 4. 2022

schodisko



suterén



vchod



vchod



bytový dom



bytový dom



bytový dom



bytový dom



bytový dom

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky

pre odbor	37 00 00 Stavebníctvo
a odvetvie	37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností,
evidenčné číslo znalca	915349.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 25/2022.  
Som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

.....  
Ing. Martin Kebísek