

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo : Ing. Anton Martvoň, ev.č. 912214
Okružná 2057/12, 02601 Dolný Kubín, mobil: 0905211841

Zadávateľ: U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 358 497 03
Číslo spisu (objednávky): 30/2025 zo dňa 30.04.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 30/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4-A BD súp.č. 418 na pozemku C KN p.č. 1572/2 k.ú. Žilina pre účel dobrovoľná dražba.

Počet listov (z toho príloh): 27 (11)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	6
2.1 BYTY.....	6
2.1.1 Byt: byt.....	6
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	9
3.1 STAVBY.....	9
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	9
3.1.1.1 BYTY.....	9
3.2 POZEMKY.....	11
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	11
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.....	11
III. ZÁVER.....	13
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	13
IV. PRÍLOHY.....	14
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	24

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 30.4.2025 je znaleckou úlohou Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.4-A BD súp.č. 418 na pozemku C KN p.č. 1572/2 k.ú. Žilina pre účel dobrovoľná dražba

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 30.4.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.4.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č .. k. ú. zo dňa .. vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia z katastrálnej mapy MAPKA na parcelu č.1572/2 k. ú. Žilina zo dňa 5.5.2025. vytvorený cez ZBGis
- Geometrický plán na parcely, vyhotovený .., č. plánu ... , overený Okresným úradom vStavebné povolenie na stavbu „.....“ vydané, pod č. dňa, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa
- Potvrdenie o veku stavby- rok 1939
- Projektová dokumentácia v rozsahu názov dokumentácie pôdorys bytu - nie je, stupeň, časť, autor, dátum -nie je

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.6679 k. ú. Žilina zo dňa 4.4.2025 , vytvorený cez katastrálny portál
- Zameranie a nákras skutkového stavu v Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- 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 výroby 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

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 2025.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou / analytickou 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 m² 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:
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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy 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 podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 2. štvrťrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č.6679 v k.ú.Žilina okres Žilina . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

ČASŤ A: majetková podstata

Parcelné číslo:	výmera v m2	druh pozemku
1572/2	337	zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

Súp. číslo: 418 na pozemku p.č. 1572/2 obytný dom

Vchod: 43 Podkrovie Číslo bytu: 4-A Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 367/11813

ČASŤ B: Vlastníci

Pozemok je umiestnený v zastavanej časti územia obce

53 Zeman Vladimír r. , , PSČ , ,

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

V-3087/2023 -Kúpna zmluva , vklad povolený dňa 23.5.2023 -2156/23

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

P193/2025- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ustanovenia §151 ods.1 zákona č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v prospech záložného veriteľa VÚB,

a.s. Mlynské Nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155 a to formou dobrovoľnej dražby, na byt č. 4-A, číslo vchodu 43, podkrovie v bytov. dome sč.418 postavený na pozemku registra C KN par.číslo 1572/2, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 367/11813 na spoločn. častiach a zariadeniach domu a na pozemku registra C KN p.č.. 1572/2 zast.plocha a nádvorie o výmere 337 m², k zmluve o zriadení záložného práva č. 001/452076/23- 001/000 zo dňa 19.4.2023-1083/2025

ČASŤ : C. Ľarchy:

Zriaďuje sa záložné právo v zmysle par.15 Zák.č.182/93 Z.z. v znení zák. č.151/95 Z.z., zákona NR SR 158/98 Z.z. a zák.č.173/99 Z.z. na zabezpečenie všetkých pohľadávok v zmysle Čl. X. tejto zmluvy -1198/01.,

Zriaďuje sa vecné bremeno spočívajúce v práve vlastníkov podkrovných bytov užívať spoločne schodištia, napojiť sa na vodovodné, kanalizačné, elektrické, a plynové rozvody a povinnosti vlastníkov ostatných bytov strpieť napojenie týchto zariadení po dobu vykonávania stavebných prác v podkroví.

53 V 2913/2023 Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č.

001/452076/23-001/000 v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava-na nehnuteľnosti: byt č.4-A, č.vchodu 43, podkrovie, sč. stavby 418 na pozemku registra C KN p.č. 1572/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 367/11813 na spoloč. častiach a spoločných zariad. domu a na pozemku reg. C KN s parc.čísлом 1572/2 zast.plochy a nádvorie o výmere 337 m², vklad povolený dňa 17.5.2023-2076/23, 2156/23

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.4.2025 za prítomnosti vlastníka

Zameranie vykonané dňa 30.4.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 30.4.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom poskytnutá projektová dokumentácia stavby : nebola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely- nie sú, - v materiálovom vyhotovení,

- v dispozičnom riešení,

- iné

- e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra,-

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

Stavby: byt č.4-A sč.418 Žilina.

Parcelné číslo:	výmera v m ²	druh pozemku
1572/2	337	zastavaná plocha a nádvorie

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

Stavby:

Pozemky:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: č.4-A

Bytový dom sa nachádza na ul. Sasinková 418 v Žiline, v blízkosti je benzínka a železnica. Do centra mesta je to do 300 m. BD má 4.NP a 1.PP a podkrovie. Základy sú pásové betónové, zvislé konštrukcie sú murované, horizontálne konštrukcie sú železobetónové. V roku 2022 BD prešiel rekonštrukciou a to, zateplenie, strecha, elektroinštalácia, žľaby, dvere, okná.

Byt 4-A sa nachádza v podkroví a má 1 izbu, a kúpeľňu, spoločnú chodbu.

Izba- podlaha plávajúca, steny MVC a strop je drevený, 2x panelový radiátor, okno strešné drevené, dvere drevené plné, svetlo a zásuvka. S izbou je spojená aj kuchyňa kde je- kuchynská drevená linka, umývadlo, plynový sporák, odsávač pár.

Kúpeľňa- podlaha keramická, steny a strop MVC, svetlo a zásuvka, sprchovací kút, umývadlo, a WC, dvere drevené plné. Byt má vlastný plynový kotol.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 5,82*4,20	24,44
Kúpeľňa a WC 1,5*4,20	6,30
Výmera bytu bez pivnice	30,74
Spoločná chodba 1,6*3,725	5,96
Vypočítaná podlahová plocha	36,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

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 [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,68
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,82
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,49
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,81
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,68
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,43
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,20	1,20	1,12
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,40	4,20	3,93
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,20	2,40	2,25
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,20	0,60	0,56
11	Dvere	0,50	1,30	0,65	0,61
12	Okná	5,00	1,30	6,50	6,08
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
15	Elektroinštalácia	2,00	1,40	2,80	2,62
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94

17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,87
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,87
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,20	1,20	1,12
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,25
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,81
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,34
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,81
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,94
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,94
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,47
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,87
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,25
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,74
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,87
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,34
Spolu		100,00		106,85	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 106,85 / 100 = 1,0685$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,954 * 0,939 * 1,0685 * 1,02$$

$$VH = 1\,316,32 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,68	1939	175	86	2,30
2	Zvislé konštrukcie	16,82	1939	140	86	10,33
3	Stropy	7,49	1939	140	86	4,60
4	Schody	2,81	1939	140	86	1,73
5	Zastrešenie bez krytiny	4,68	1939	110	86	3,66
6	Krytina strechy	2,43	2022	60	3	0,12
7	Klampiarske konštrukcie	1,12	2022	55	3	0,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,93	2022	45	3	0,26
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,25	2022	65	3	0,10
10	Vnútorné keramické obklady	0,56	2022	40	3	0,04
11	Dvere	0,61	2022	65	3	0,03
12	Okná	6,08	2022	65	3	0,28
13	Povrchy podláh	0,47	2022	48	3	0,03
14	Vykurovanie	2,34	2022	35	3	0,20
15	Elektroinštalácia	2,62	2022	38	3	0,21

16	Bleskozvod	0,94	2022	40	3	0,07
17	Vnútorný vodovod	1,87	2022	35	3	0,16
18	Vnútorná kanalizácia	1,87	2022	45	3	0,12
19	Vnútorný plynovod	0,94	2022	35	3	0,08
20	Výťahy	0,00	0	0	0	0,00
21	Ostatné	1,87	2022	40	3	0,14
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,87	2022	65	3	0,22
23	Vnútorné keramické obklady	1,12	2022	40	3	0,08
24	Dvere	2,25	2022	65	3	0,10
25	Povrchy podláh	2,81	2022	48	3	0,18
26	Vykurovanie	2,34	2022	35	3	0,20
27	Elektroinštalácia	2,81	2022	38	3	0,22
28	Vnútorný vodovod	0,94	2022	35	3	0,08
29	Vnútorná kanalizácia	0,94	2022	45	3	0,06
30	Vnútorný plynovod	0,47	2022	35	3	0,04
31	Ohrev teplej vody	1,87	2022	30	3	0,19
32	Vybavenie kuchýň	2,25	2022	23	3	0,29
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	3,74	2022	45	3	0,25
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,87	2022	55	3	0,27
35	Ostatné	2,34	2022	40	3	0,18
Opotrebenie						26,88%
Technický stav						73,12%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,316,32 \text{ Eur/m}^2 \cdot 36,7 \text{ m}^2$	48 308,94
Technická hodnota	73,12% z 48 308,94 Eur	35 323,50

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Bytový dom sa nachádza na ul. Sasinková 418 Žilina, oproti benzinovej pumpe a oproti železnici.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosť sa využíva len na bývanie

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Pozri LV.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,5

Koeficient KPD bol stanovený na základe TOP-Reality.sk pre Žilinu, kde sú:

1/ Byt Žilina o úžitkovej ploche 36 m², cena 95 000€

2/ Byt Žilina, cena 120 000 €.

3/ Byt Žilina, 1.izbový byt Žilina, Vlčince, úžitková plocha 37 m², cena 137 000 €.**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} *V _I
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,000	10	30,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	3,000	30	90,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	3,000	7	21,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,825	6	4,95
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,500	8	36,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,000	6	18,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,000	5	15,00
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na 4 a vyššom podlaží bez výťahu alebo byt na najvyššom podlaží	IV.	0,825	9	7,43
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 20 bytov	III.	1,500	7	10,50
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	3,000	7	21,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,500	6	27,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,825	4	3,30
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bytového				

	domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	3,000	5	15,00
16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	3,000	20	60,00
	Spolu			145	389,18

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 389,18 / 145$	2,684
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 35\,323,50 \text{ Eur} * 2,684$	94 808,27 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
1572/2	zastavaná plocha a nádvorie	337,00	1/1	367/11813	10,47

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

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

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	1,20
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R	0. nevyskytuje sa	1,00

koeficient redukujúcich faktorov	
----------------------------------	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	4,0320
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,0320$	107,09 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VSH = \text{Podiel} * VSH_{POZ} = 1/1 * 367/11813 * 36\,089,33 \text{ Eur}$	1 121,20 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 1572/2	$337,00 \text{ m}^2 * 107,09 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 367/11813$	1 121,20
Spolu		1 121,20

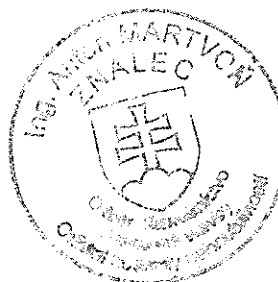
III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
byt	1/1	94 808,27
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1572/2 (10,47 m ²)	1/1 z 367/11813	1 121,20
Všeobecná hodnota celkom		95 929,47
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		95 900,00
Všeobecná hodnota slovom: Deväťdesiatpäťtisícdeväťsto Eur		
SKK		2 889 083,40

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 12.5.2025




Ing. Anton Martvoň

IV. PRÍLOHY

- 1/Objednávka zo dňa 4.4.2025
- 2/Výpis z listu vlastníctva č.6679 zo dňa 4.4.2025
- 3/Mapka z ZBGis
- 4/ Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti.
- 5/ Vek stavby- potvrdenie BYTERM a.s. Žilina
- 6/ Potvrdenie Bytermu Žilina o obnove bytového domu v r.2022
- 7/ Pôdorys bytu 4-A
- 8/ Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

0948 914 604

Ing. Anton Martvoň
Okružná 2057/12-22
026 01 Dolný Kubín

V Bratislave, dňa 04.04.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
6679	Žilina	Žilina	Žilina

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
1572/2	337	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby/byt č.
418	1572/2	9 - Obytný dom	Byt číslo: 4-A, vchod: 43, poschodie: podkrovie.

Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 367/11813.
Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby na LV č. 6679 k bytu v podiele 1/1 a podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 367/11813 (vlastník pod por. č. 53) je:

Titul, meno a priezvisko:	Vladimír Zeman r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia/r.č.:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 30.04.2025 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať

ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

1 1 1 1

	U9, a.s., Zefinárska	
	800 00 Bratislava	
	Mgr. Jozef Beck	3070/B
	2021706280	
	2021706280	

U9, a.s.
v.z. Mgr. Josef Beck

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 511 Žilina
Obec : 517402 Žilina
Katastrálne územie : 874604 Žilina

Dátum vyhotovenia : 4.4.2025
Čas vyhotovenia : 13:57:10
Údaje platné k : 3.4.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6679 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1572/2	337	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
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

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
418	1572/2	9	OBYTNÝ DOM		1
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) 43	Poschodie podkrovie	Číslo bytu 4 - A	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 367/11813
Súpisné číslo 418	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov		Spoluvlastnícky

číslo	Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	podiel
53	Zeman Vladimír r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: V 3087/2023 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 23.05.2023 - 2156/23;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 193/2025 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v zmysle ustanovenia § 151 I ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v prospech záložného veriteľa Všeobecná úverová banka a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31320155 a to formou dobrovoľnej dražby, na byt číslo 4-A, číslo vchodu 43, podkrovie, v bytovom dome sč. 418 postavený na pozemku registra C KN parc. č. 1572/2, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 367/11813 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 1572/2- zast. plocha a nádvorie o výmere 337 m2, k zmluve o zriadení záložného práva č. 001/452076/23-001/000 zo dňa 19.04/2023 - 1083/2025;	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZRIADUJE SA ZÁLOŽNÉ PRÁVO V ZMYSLE PAR.15,ZÁK.182/93 Z.Z. V ZNENÍ ZÁK.151/95 Z.Z.,ZÁK.NR SR.158/98 Z.Z. A ZÁK.Č.173/99 Z.Z.NA ZABEZPEČENIE VŠETKÝCH POHLÁDÁVOK V ZMYSLE ČL.X. TEJTO ZMLUVY - 1198/01;.,
-	ZRIADUJE SA VECNÉ BREMENŮ SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE VLASTNÍKOV PODKROVNÝCH BYTOV UŽÍVAŤ SPOLOČNÉ SCHODIŠŤIA,NAPOJIT SA NA VODOVODNÉ,KANALIZAČNÉ,ELEKTRICKÉ A PLYNOVÉ ROZVODY A POVINNOSTI VLASTNÍKOV OSTATNÝCH BYTOV STRPIET NAPOJENIE TÝCHTO ZARIADENÍ PO DOBU VYKONÁVANIA STAVEBNÝCH PRÁC V PODKROVÍ - 1198/01;
Vlastník poradové číslo 53	V 2913/2023 - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.: 001/452076/23-001/000 - v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., IČO: 31320155, Mlynské nivy 1, 82990 Bratislava - na nehnuteľnosti: byt číslo 4-A, číslo vchodu 43, podkrovie, súpisné číslo stavby 418 na pozemku registra C KN parcelné číslo 1572/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 367/11813 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra C KN s parcelným číslom 1572/2 zastavané plocha a nádvorie o výmere 337 m2, vklad povolený dňa 17.05.2023 - 2076/23;2156/23;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

6147/1

5959/1

418/43

1572/2

1573/2

419/45

1573/1

1573/2

1573/1

1573/2

573/3

1573/5

882/97A5A

1573/4

1565/1

1565/4

1566/2

1563/4/13

5958

612/18

1551

1550

613/16

1549

1548

1541/1

1541

1541

1565/3

1566/1

1567/2

1567/1

1568/1

1568/2

1568/3

1568/4

1568/5

1568/6

1568/7

1568/8

1568/9

1568/10

1568/1

1568/2

1568/3

1568/4

1568/5

1568/6

1568/7

1568/8

1568/9

1568/10

1568/11

1568/12

1568/13

1568/14

1568/15

1568/16

1568/17

1568/18

1568/19

1568/20

1568/21

1568/22

1568/23

1568/24

1568/25

1568/26

1568/27

1568/28

1568/29

1568/30

1568/31

1568/32

1568/33

1568/34

1568/35

1568/36

1568/37

1568/38

1568/39

1568/40

1568/41

1568/42

1568/43

1568/44

1568/45

1568/46

1568/47

1568/48

1568/49

1568/50

1568/51

1568/52

1568/53

1568/54

1568/55

1568/56

Bratislavská

Sasinkova

1626/1

1626/2

1626/3

1626/4

1626/5

1626/6

1626/7

1626/8

1626/9

1626/10

1626/11

1626/12

1626/13

1626/14

1626/15

1626/16

1626/17

1626/18

1626/19

1626/20

1626/21

1626/22

1626/23

1626/24

1626/25

1626/26

1626/27

1626/28

1626/29

1626/30

1626/31

1626/32

1626/33

1626/34

1626/35

1626/36

1626/37

1626/38

1626/39

1626/40

1626/41

1626/42

1626/43

1626/44

1626/45

1626/46

1626/47

1626/48

1626/49

1626/50

1626/51

1626/52

1626/53

1626/54

1626/55

1626/56

1626/57

1626/58

1626/59

1626/60

1626/61

1626/62

1626/63

1626/64

1626/65

1626/66

1626/67

1626/68

1626/69

1626/70

1626/71

1626/72

1626/73

1626/74

1626/75

1626/76

1626/77

1626/78

1626/79

1626/80

1626/81

1626/82

1626/83

1626/84

1626/85

1626/86

1626/87

1626/88

1626/89

1626/90

1626/91

1626/92

1626/93

1626/94

1626/95

1626/96

1626/97

1626/98

1626/99

1626/100

1626/101

1626/102

1626/103

1626/104

1626/105

1626/106

1626/107

1626/108

1626/109

1626/110

1626/111

1626/112

1626/113

1626/114

1626/115

1626/116

1626/117

1626/118

1626/119

1626/120

1626/121

1626/122

1626/123

1626/124

1626/125

1626/126

1626/127

1626/128

1626/129

1626/130

1626/131

1626/132

1626/133

1626/134

1626/135

1626/136

1626/137

1626/138

1626/139

1626/140

1626/141

1626/142

1626/143

1626/144

1626/145

1626/146

1626/147

1626/148

1626/149

1626/150

1626/151

1626/152

1626/153

1626/154

1626/155

1626/156

1626/157

1626/158

1626/159

1626/160

1626/161

1626/162

1626/163

1626/164

1626/165

1626/166

1626/167

1626/168

1626/169

1626/170

1626/171

1626/172

1626/173

1626/174

1626/175

1626/176

1626/177

1626/178

1626/179

1626/180

1626/181

1626/182

1626/183

1626/184

1626/185

1626/186

1626/187

1626/188

1626/189

1626/190

1626/191

1626/192

1626/193

1626/194

1626/195

1626/196

1626/197

1626/198

1626/199

1626/200

1626/201

1626/202

1626/203

1626/204

1626/205

1626/206

1626/207

1626/208

1626/209

1626/210



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
6679	Žilina	Žilina	Žilina

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
1572/2	337	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:			
Súpisné číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby/byt č.
418	1572/2	9 - Obytný dom	Byt číslo: 4-A, vchod: 43, poschodie: podkrovie.

Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku 367/11813.
Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	<i>Ľubomír Zeman</i>
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať::	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	<i>mladší</i>

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

P. Zeman - mladší

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	Zeman obývaný
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	/
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	30.04.2025 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	30.4.25 od 9 - 10 ⁰⁰ hod.
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

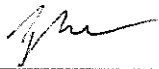
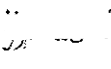
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži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

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

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Ing. Martin Anko	znalec	
Zeman Vl.	obdobník	

*** Svojim podpisom ako osoba, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť a teda zároveň ako dotknutá osoba v zmysle zákona ***

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu **meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa** a to **pre účely realizácie dobrovoľnej dražby**. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.

U9, a.s
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

V Žiline dňa 16.04. 2025

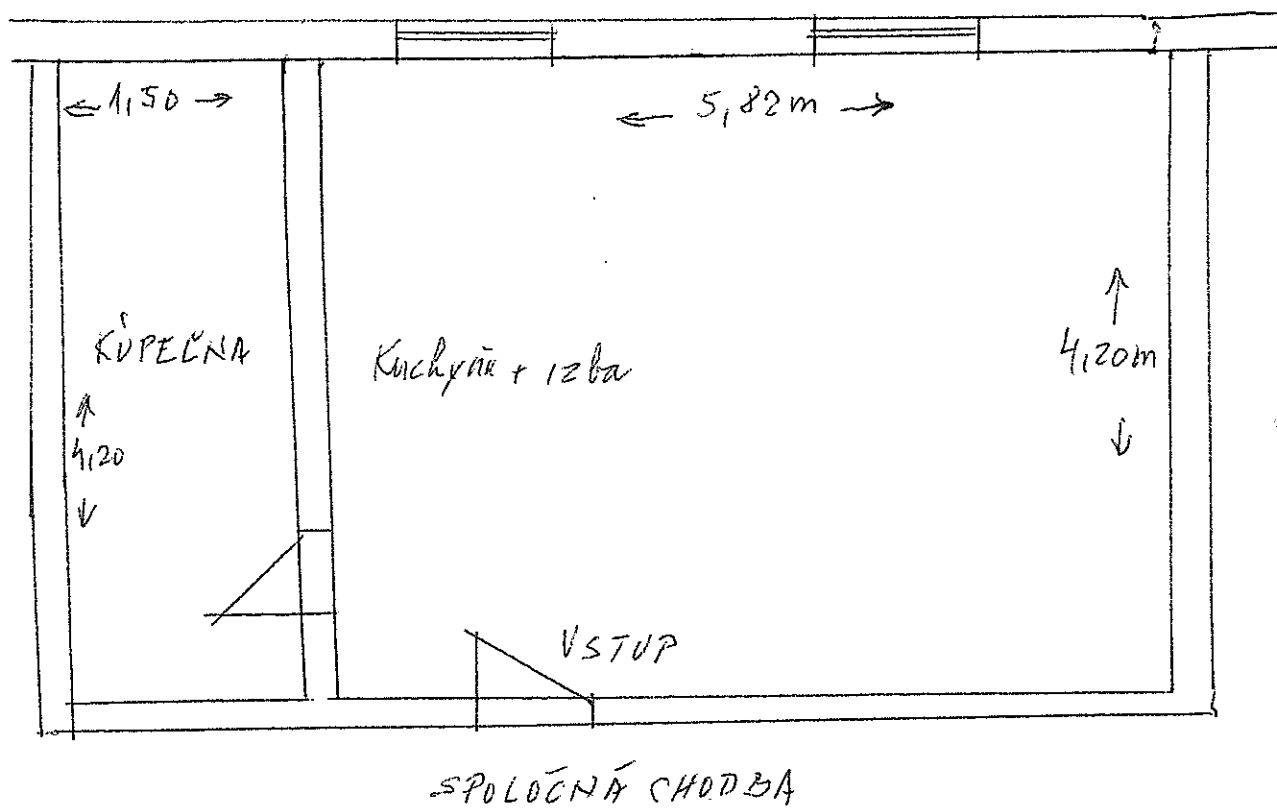
BYTTERM a.s. ako správca bytového domu na ulici
Sasinkova 418
v Žiline potvrdzuje, že uvedený dom bol odovzdaný do užívania
v roku 1939.

Ing. Ivan Mikulík
vedúci správy DaBP
010 77 ŽILINA
113

BYTTERM a.s. ako správca potvrdzuje, že na bytovom dome na ulici Sasinkova s.č. 418 prebehla obnova bytového domu realizovaná v roku 2022 a financovaná bola úverom zo ŠFRB.

Rozsah zrealizovaných prác:

- zateplenie obvodového plášťa,
- zateplenie sokla pod a nad terénom,
- zateplenie rímsy a požiarnych múrov,
- zateplenie stropu suterénu,
- zateplenie vstupného portálu, zadného vstupu a striešok nad vstupmi,
- výmena pivničných okien a schodiskovej steny,
- okapový chodník, bleskozvod, oprava lodžii(pavlačí) – systémová porucha,
- výmena krytiny strechy,
- výmena dlažby vo vstupnej chodbe na prízemí,
- výmena vchodových dverí na pavlače,
- výmena systému odvodu dažďovej vody zo strechy,
- maľba schodiskového priestoru,
- rekonštrukcia elektroinštalácie



BYT 4-A SČ. 418 ŽILINA

VYPRACOVAL

Ing. MARTVOŇ Anton

[Signature]



Byt č.4-A Žilina Kuchyňa, plynový sporák



Kúpeľňa- umývadlo, WC



Podlaha plávajúca, okno strešné



Plynový sporák



Strop drevený podhľad



Sprchovací kút

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

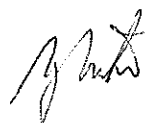
Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912214

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom znaleckého denníka č.30/2025

V Dolnom Kubíne, dňa 12.5.2025



Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

