

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nehnuteľností

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávateľ : U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava. IČO : 35849703

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka z 22.07.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 106 / 2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.37 na 7.p. bytového domu s. č. 2424
ulica K. Šmidkeho or. č. 20, príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k
pozemku, parc. č. 2189/26, k. ú. Trenčín pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):

32 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení:

5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 22.07.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.37 na 7.p. bytového domu s. č. 2424 ulica K.Šmídkeho or. č. 20, príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, parc. č. 2189/26, k. ú. Trenčín.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

14.08.2025

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

20.09.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z 22.07.2025
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností
- Znalecký posudok č.275/2022 vyhotovený znalcom Ing.Romanom Chnapkom dňa 20.11.2022
- Kúpna zmluva z 8.12.2020
- Potvrdenie Služby pre bývanie Juh s.r.o. Trenčín o ukončení výstavby obytného domu zo dňa 10.11.2022
- Projektová dokumentácia v rozsahu náčrtu pôdorysu bytu č.37

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3891 čiastočný k. ú.Trenčín zo dňa 20.9.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5535 čiastočný k. ú.Trenčín zo dňa 20.9.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2189/26 k. ú. Trenčín zo dňa 20.9.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- 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 výrobnéj 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 Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

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. štvrtrok 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.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: 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.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Znalci nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \text{ [€]}$$

kde

- HV - výnosová hodnota stavieb [€],
- TH - technická hodnota stavieb [€],
- a - váha výnosovej hodnoty [-],
- b - váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

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:

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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 nehnuteľností, 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
dtto ako u bytu

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \text{ [€]},$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 V_{H_{MJ}} - východisková hodnota na 1 m² 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:

$$V_{SH_{POZ}} = M \cdot V_{SH_{MJ}} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
 V_{SH_{MJ}} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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.).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V_{SH_{POZ}} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3891 ČIASTOČNÝ

Stavby

Počet stavieb: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2424	2189/26	9	Bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2189/26 pod stavbou s.č. 2424 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5535.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty

Počet bytov: 1

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

Vchod (číslo) 20	Poschodie 7	Číslo bytu 37	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 69/2934
Súpisné číslo 2424	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
121	Dobryk Maksym r. a Anna Dobryk r. , PSČ , , Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM		1/1
	Titul nadobudnutia: V-7947/2020 Kúpna zmluva zmč.8259/20		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P-247/2025 oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 37 s podielom 69/2934 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 2424 na parc.č. 2189/26, záložný veriteľ VÚB a.s.IČO:31320155, výkon záložného práva bude realizovaný formou dobrovoľnej dražby.Zakazuje sa záložcovi bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. zmč.2135/25		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 121	V 1741/2001 - NA BYT Č.37 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV V ZMYSLE §15 ZÁK.Č. 182/1993 Z.z. - VZ.2985/01, 1485/02, 3471/19, 8259/20
Vlastník poradové číslo 121	V-253/2023 záložné právo na byt č. 37 s podielom 69/2934 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 2424 na parc.č. 2189/26, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.001/448323/22-001/000 zo dňa 16.01.2023. zmč.505/23

ČASŤ C: ĽARCHY

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5535 ČIASTOČNÝ

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2189/26	434	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2424 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2189/26 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3891.							
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

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
117	Dobryk Maksym r. a Anna Dobryk r., , PSČ , , Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM	69/2934
	Titul nadobudnutia: V-7947/2020 Kúpna zmluva zmč.8259/20	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-247/2025 oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemok registra C KN parcelné číslo 2189/26 na podiel 69/2934 vlastníka pod B:117, záložný veriteľ VÚB a.s.IČO:31320155, výkon záložného práva bude realizovaný formou dobrovoľnej dražby.Zakazuje sa záložcovi bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. zmč.2135/25	-

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 117	V-253/2023 záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 2189/26 na podiel 69/2934 vlastníka pod B:117, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.001/448323/22-001/000 zo dňa 16.01.2023. zmč.505/23

ČASŤ C: ĎARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.8.2025 bez možnosti vstupu do bytu

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.8.2025 iba z exteriéru

d) Technická dokumentácia:

Poskytnutý bol znalecký posudok z roku 2022 odkiaľ boli prevzaté potrebné údaje

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Byt č.37 na 7.p.

Pozemky:

- parc. č.2189/26 - podiel 69/2934

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

Nevyskytujú sa

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

Obytný dom s.č.2424 je postavený v súlade s územným plánom mesta.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.37 na 7.p.

POPIS

Bytový dom s.č. 2424. v ktorom sa nachádza predmetný byt č. 37 je typový objekt (z montovanej sústavy bytov), postavený v roku 1977.prízemie a sedem poschodí) vchodov. Orientačné čísla vchodov bytového domu sú ulica K. Šmidkeho. BD je kompletne zateplený aj so strechou, nové plastové okná, výťahy, hliníkové vchodové dvere s centrálnym vrátnikom. Strecha je zateplená krytinou Fatrafol. Vnútorne omietky stien, stropov v spoločných priestoroch sú vápenné hladké. Vonkajšia fasáda je zateplená s povrchovou úpravou Teranova.

Byt je po kompletnej modernizácii. Okná sú plastové, päťkomorové, dvere sú drevené, plné a presklené, osadené do drevených zárubní. Balkónová stena je murovaná. Vnútorne omietky sú vápenno cementové hladké. Podlahy v byte sú z drevenej plávajúcej podlahy a keramickej dlažby. V kúpeľni je osadená plastová vaňa, pračka, umývadlá, batérie a keramický záchod so zabudovaným

splachovačom. V kúpeľni s WC sú obklady aj dlažby na výšku 260 cm. V kuchyni je nová kuchynská linka, elektrický sporák so sklo keramickou varnou doskou, multifunkčnou rúrou, chladničkou s mrazničkou, digestor, kameninový drez. Elektroinštalácia v byte je nová, svetelná s isteným. Vykurovanie domu ako aj bytu je z centrálného zdroja radiátormi korádo s meračmi a termo ventilmi. V 1. NP sa nachádza pivnica. Iné vybavenie byt nemá.

Podlahová plocha bytu meria 69,45 m². Podiel bytu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je vo veľkosti 69/2934.

Opotrebovanie domu je vypočítané pomocou analytickej metódy.

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]
predsieň 3,45*3,51	12,11
kuchyňa 4,65*2,66	12,37
izba 2,66*4,65	12,37
izba 3,18*3,63	11,54
izba 3,17*2,81	8,91
kúpeľňa s WC 3,02*3,44	10,39
Výmera bytu bez pivnice	67,69
pivnica 1,19*1,48	1,76
Vypočítaná podlahová plocha	69,45

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,037 \text{ (montovaná z dielcov betónových plošných)}$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,975$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$3$$

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	3,50
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	13,80
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	5,60

4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,10
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	4,20
6	Krytina strechy	2,00	1,50	3,00	2,10
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,40	1,40	0,98
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,20
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,10
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	2,00	1,00	0,70
12	Okná	5,00	2,00	10,00	7,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,35
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,75
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,40
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,70
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,40
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,40
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,70
20	Výťahy	2,00	2,00	4,00	2,80
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	2,80
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	2,00	8,00	5,60
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	2,00	2,00	1,40
24	Dvere	2,00	2,00	4,00	2,80
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	3,50
26	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	2,62
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,15
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,50	1,50	1,05
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,50	1,50	1,05
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,35
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,40
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,00	4,00	2,80
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	5,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	5,60
35	Ostatné	2,50	2,00	5,00	3,50

	Spolu	100,00		142,95	100,00
--	--------------	---------------	--	---------------	---------------

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 142,95 / 100 = 1,4295$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M [Eur/m^2]$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,975 * 1,037 * 1,4295 *$$

1,00

$$VH = 1\,916,83 \text{ Eur/m}^2$$

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	3,50	1977	175	48	0,96
2	Zvislé konštrukcie	13,80	1977	140	48	4,73
3	Stropy	5,60	1977	140	48	1,92
4	Schody	2,10	1977	140	48	0,72
5	Zastrešenie bez krytiny	4,20	2019	110	6	0,23
6	Krytina strechy	2,10	2019	60	6	0,21
7	Klampiarske konštrukcie	0,98	2019	55	6	0,11
8	Úpravy vonkajších povrchov	4,20	2019	45	6	0,56
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,10	2019	65	6	0,19
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1977	0	0	0,00
11	Dvere	0,70	2019	65	6	0,06
12	Okná	7,00	2019	65	6	0,65
13	Povrchy podláh	0,35	1977	80	48	0,21
14	Vykurovanie	1,75	1977	50	48	1,68
15	Elektroinštalácia	1,40	1977	50	48	1,34
16	Bleskozvod	0,70	2019	40	6	0,11
17	Vnútorný vodovod	1,40	1977	50	48	1,34
18	Vnútorná kanalizácia	1,40	1977	50	48	1,34
19	Vnútorný plynovod	0,70	1977	50	48	0,67
20	Výťahy	2,80	1977	50	48	2,69
21	Ostatné	2,80	2019	40	6	0,42
22	Úpravy vnútorných povrchov	5,60	2021	65	4	0,34
23	Vnútorné keramické obklady	1,40	2021	40	4	0,14
24	Dvere	2,80	2021	65	4	0,17
25	Povrchy podláh	3,50	2021	48	4	0,29

26	Vykurovanie	2,62	2021	35	4	0,30
27	Elektroinštalácia	3,15	2021	38	4	0,33
28	Vnútorňý vodovod	1,05	2021	35	4	0,12
29	Vnútorňá kanalizácia	1,05	2021	45	4	0,09
30	Vnútorňý plynovod	0,35	2021	35	4	0,04
31	Ohrev teplej vody	1,40	1977	50	48	1,34
32	Vybavenie kuchýň	2,80	2021	23	4	0,49
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	5,60	2021	50	4	0,45
34	Bytové jadro bez rozvodov	5,60	2021	55	4	0,41
35	Ostatné	3,50	2021	40	4	0,35
	Opotrebenie					25,00%
	Technický stav					75,00%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,916,83 \text{ Eur/m}^2 * 69,45 \text{ m}^2$	133 123,84
Technická hodnota	75,00% z 133 123,84 Eur	99 842,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú na sídlisku JUH I v zastavanom území krajského mesta Trenčín, v blízkosti sa nachádza lesopark Brezina. Sídlisko JUH I je zastavané hromadnou bytovou výstavbou a občianskou vybavenosťou so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a kompletne inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia a telefón). Dopravné spojenie s centrom mesta je veľmi dobré (autom alebo autobusom do 10 min, vzdialenosť cca.3 km).

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Byt bol v čase ohodnotenia obývaný. Svojím dispozičným riešením, veľkosťou podlahovej plochy, veľkosťou okolitého pozemku, ako aj účelom, pre ktorý bol povolený, je byt predurčený pre celoročné bývanie. Iné využitie bytu v danej lokalite je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a.s.Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,75.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,75

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

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 v rovnováhe	III.	0,750	10	7,50
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,750	30	22,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,500	7	10,50
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,250	5	11,25
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	0,750	6	4,50

6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,750	6	4,50
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,500	5	7,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	0,750	9	6,75
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 48 bytov	IV.	0,413	7	2,89
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,250	7	15,75
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	6	13,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	1,500	20	30,00
	Spolu			145	180,64

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 180,64 / 145$	1,246

Všeobecná hodnota	$V\dot{S}H_B = TH * k_{PD} = 99\,842,88 \text{ Eur} * 1,246$	124 404,23 Eur
-------------------	--	----------------

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 5535

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok v zastavanom území obce, zastavaný obytným domom a príslušenstvom, na sídlisku JUH I. krajského mesta Trenčín, v oblasti s rovnomerným záujmom o kúpu nehnuteľností. Pozemok je s možnosťou napojenia na všetky inžinierske siete. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené. Podiel bytu č.37 na spoločnom pozemku o výmere 434 m² je vo veľkosti 69/2934 = 10,21 m².

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2189/26	zastavaná plocha a nádvorie	434,00	1/1	69/2934	10,21

Obec:

Trenčín

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. bytové domy a ostatné stavby na bývanie 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	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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,20 * 1,00$	5,5770
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 5,5770$	148,13 Eur/m²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 69/2934 * 64\,288,42 \text{ Eur}$	1 511,90 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 2189/26	$434,00 \text{ m}^2 * 148,13 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 69/2934$	1 511,90
Spolu		1 511,90

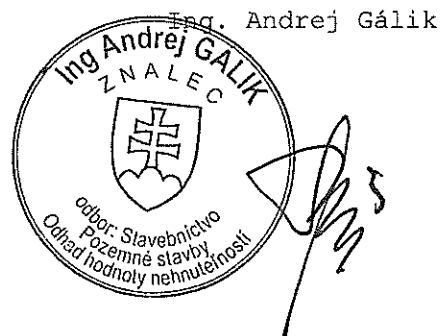
III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.37 na 7.p.	1/1	124 404,23
Pozemky		
LV 5535 - parc. č. 2189/26 (10,21 m ²)	1/1 z 69/2934	1 511,90
Všeobecná hodnota celkom		125 916,13
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		126 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťšesťtisíc Eur		

V Nitre, dňa 20.09.2025

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 22.07.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3891 čiastočný k. ú. Trenčín zo dňa 20.9.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5535 čiastočný k. ú. Trenčín zo dňa 20.9.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 2189/26 k. ú. Trenčín zo dňa 20.9.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Kúpna zmluva z 8.12.2020
- Potvrdenie Služby pre bývanie Juh s.r.o. Trenčín o ukončení výstavby obytného domu zo dňa 10.11.2022
- Projektová dokumentácia v rozsahu náčrtu pôdorysu bytu č.37
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností
- Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Andrej Gálik
Nad Tehelnou 11
911 01 Trenčín

V Bratislave, dňa 22.07.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa. **Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:**

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
3891	Trenčín	Trenčín	Trenčín

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby/byt č.
2424	2189/26	9 - Bytový dom	Bytový dom/ Byt č.: 37, vchod č.: 20, 7.p.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2189/26 pod stavbou s.č. 2424 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5535.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 69/2934.
Spolu vlastnícky podiel k bytu 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 (BSM) sú:

Titul, meno a priezvisko:	Maksym Dobryk r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Titul, meno a priezvisko:	Anna Dobryk r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

a

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
5535	Trenčín	Trenčín	Trenčín

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2189/26	434	Zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2424 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2189/26 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3891.

Spolu vlastnícky podiel k pozemku: 69/2934.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 69/2934 (BSM) sú:

Titul, meno a priezvisko:	Maksym Dobryk r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Titul, meno a priezvisko:	Anna Dobryk r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa: .

14.08.2025 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“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií do 7 kalendárnych dní odo dňa obhliadky na adresy maria.chlipalova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie znaleckého posudku v 5 kópiách + CD (so znaleckým posudkom v súboroch word a hypo a príslušnou fotodokumentáciou). Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

S pozdravom

U9, a.s. Zelinárska 6
tislava
I., odd. Sa vl. 3070/B
IČ DPH: SK2021706280
U9, a.s.
v z. Mgr. Josef Beck

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín
Obec : 505820 Trenčín
Katastrálne územie : 864528 Trenčín

Dátum vyhotovenia : 20.9.2025
Čas vyhotovenia : 12:14:51
Údaje platné k : 19.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3891 ČIASŤ ČIATOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2424	2189/26	9	Bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2189/26 pod stavbou s.č. 2424 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5535.					
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) 20	Poschodie 7	Číslo bytu 37	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 69/2934
Súpisné číslo 2424	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
121	Dobryk Maksym r. a Anna Dobryk r. , , PSČ , , Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM		1/1
	Titul nadobudnutia: V-7947/2020 Kúpna zmluva zmč.8259/20		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P-247/2025 oznámenie o začatí výkonu záložného práva na byt č. 37 s podielom 69/2934 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 2424 na parc.č. 2189/26, záložný veriteľ VÚB a.s.IČO:31320155, výkon záložného práva bude realizovaný formou dobrovoľnej dražby.Zakazuje sa záložcovi bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. zmč.2135/25		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

Vlastník poradové číslo 121	V 1741/2001 - NA BYT Č.37 ZÁLOŽNÉ PRÁVO V PROSPECH OSTATNÝCH VLASTNÍKOV BYTOV V ZMYSLE §15 ZÁK.Č. 182/1993 Z.z. - VZ.2985/01, 1485/02, 3471/19, 8259/20
Vlastník poradové číslo 121	V-253/2023 záložné právo na byt č. 37 s podielom 69/2934 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu so súpisným číslom 2424 na parc.č. 2189/26, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.001/448323/22-001/000 zo dňa 16.01.2023. zmč.505/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 309 Trenčín
Obec : 505820 Trenčín
Katastrálne územie : 864528 Trenčín

Dátum vyhotovenia : 20.9.2025
Čas vyhotovenia : 13:14:36
Údaje platné k : 19.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5535 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
2189/26	434	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2424 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2189/26 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3891.

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

Druh právneho vzťahu

3 Spoluvlastníctvo k pozemku pod stavbou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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
117	Dobryk Maksym r. a Anna Dobryk r. Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM , PSČ , ,	69/2934
	Titul nadobudnutia: V-7947/2020 Kúpna zmluva zmč.8259/20	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-247/2025 oznámenie o začatí výkonu záložného práva na pozemok registra C KN parcelné číslo 2189/26 na podiel 69/2934 vlastníka pod B:117, záložný veriteľ VÚB a.s.IČO:31320155, výkon záložného práva bude realizovaný formou dobrovoľnej dražby.Zakazuje sa záložcovi bez súhlasu záložného veriteľa záloh previesť. zmč.2135/25	-

Statní vlastníci nevyžiadani.

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĽARCHY

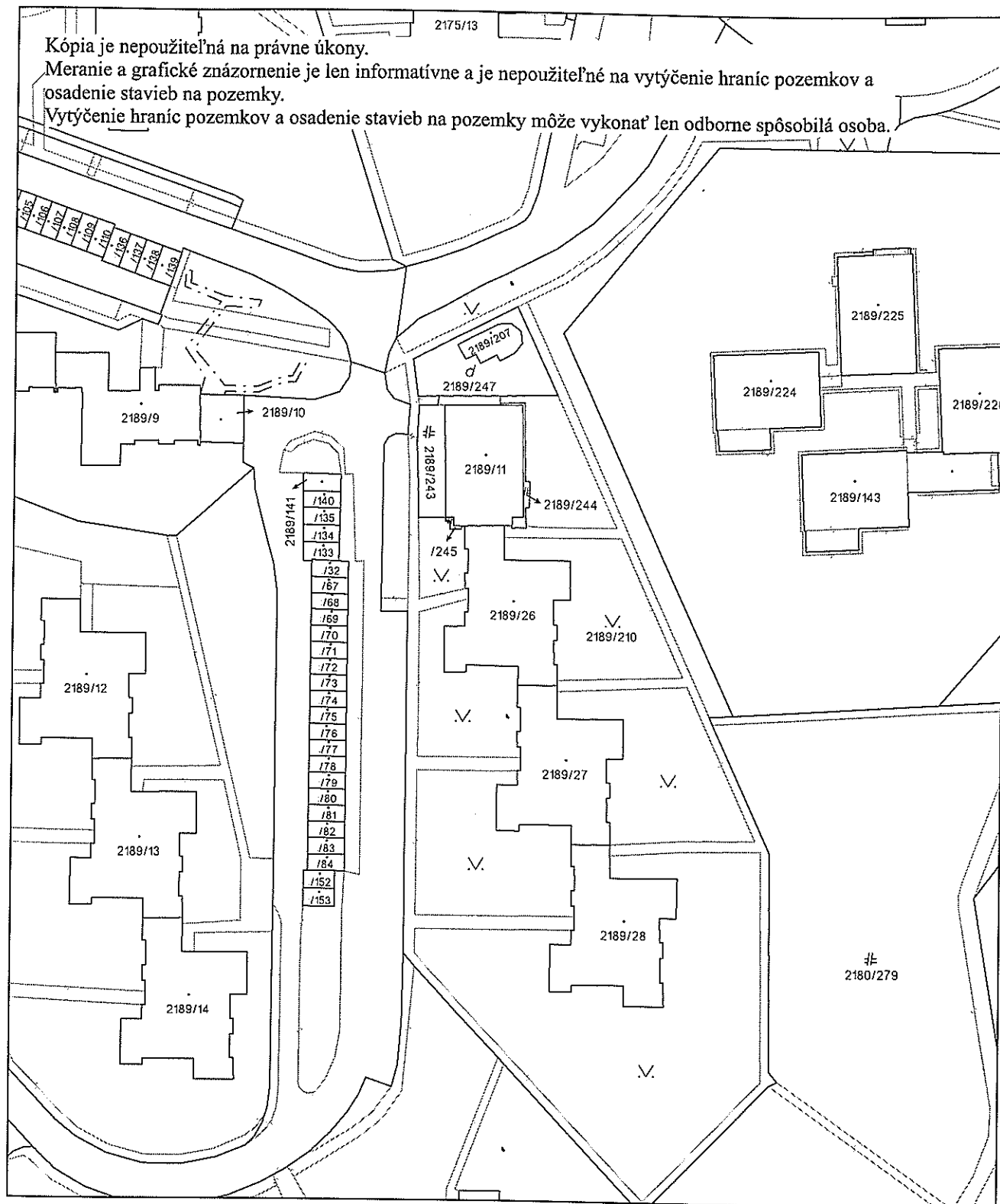
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 117	V-253/2023 záložné právo na pozemok registra C KN parcelné číslo 2189/26 na podiel 69/2934 vlastníka pod B:117, v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa zmluvy o zriadení záložného práva č.001/448323/22-001/000 zo dňa 16.01.2023, zmč.505/23

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	Obec	Katastrálne územie
	Trenčín	Trenčín	Trenčín
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2189/26		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	20. 9. 2025 12:28:06		
Údaje platné k	19. 9. 2025 18:00:00		

Kúpna zmluva

o prevoze vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam
uzatvorená podľa § 563 a zml. Občianskeho zákonníka
z č. 40: 152/1993 Z.z. a zmluvy bytov a bytových priestorov

medzi nasledovnými zmluvnými stranami:

Predávajúci: Berko reality s. r. o.
so sídlom: Veľké Štánkové 570, 913 11 Trenčianske Štánkové
IČO: 46 795 073
spoločnosť s obmedzenou zodpovednosťou
Robert Berko, rod.
nár.
trvale bytom

(ďalej len "predávajúci")

Kupujúci: Makym Dobryk, rod.
nár. r.d.
bytom
ľúčna príslušnosť:
a manželka
Anna Dobryk, rod.
nár. r.d.
bytom
ľúčna príslušnosť.

(ďalej len "kupujúci")

Vyššie uvedení účastníci zmluvy prehlasujú, že sú spôsobilí k právny úkonom
a uzavádzajú túto kúpnu zmluvu;

I.

Predmet zmluvy

1.1. Predávajúci je výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľností vedených v katastri
nehnuteľností Okresného úradu Trenčín, odbor katastra, okres Trenčín, obec Trenčín,
v katastrálnom území Trenčín, zapísaných na List vlastníctva ako:

a) byt č. 37, vchod: 20, na 7. poschodí bytového domu so súpisným číslom 2424, ktorý
je postavený na parcele registra „C“ evidovanej na kat. mape ako parc. č. 2189/26 -
Zastavaná plocha a nádvoria o výmere 434 m², ktorý právny vzťah k parcele na ktorej
leží stavba 2424 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3335, pričom byt č. 37 je
evidovaný na LV č. 3891 v podiele 1/1,

b) podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o
výkonnosti (v podiele) 69/2934 k celku, ktorý je nerozlučne spojený s vlastníctvom bytu,
evidovaný na LV č. 3891,
c) spoluvlastnícky podiel k pozemku pod stavbou so súpisným číslom 2424 o veľkosti
(v podiele) 69/2934 k celku ako parcela registra „C“ evidovanej na kat. mape parc. č.
2189/26 - Zastavaná plocha a nádvoria o výmere 434 m², ktorý právny vzťah k stavbe
evidovanej na pozemku 2189/26 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3891, pričom
spoluvlastnícky podiel k pozemku pod stavbou so súpisným číslom 2424 ako parc. č.
2189/26 je evidovaný na LV č. 3891.

1.2. Predávajúci nedobudol predmet zmluvy označený v článku I. bode 1.1. tejto zmluvy na
základe Kúpnej zmluvy V-1827/2019, zm. č. 3471/19.

1.3. V časti C LV č. 3891 je zriadená pod V (1741/2001) - NA BYT Č. 37 ZÁLOŽNÉ PRÁVO
V PROSPECH OSTATNÝCH VLASŇÍKOV BYTOV V ZMYSLE § 15 ZÁK.Č.
182/1993 Z.z. - VZ.2985/01.

II.

Opis bytu

2.1. Byt č. 37 pozostáva z 3 obývacích miestností a príslušenstva, ktorým je predsieň, kuchyňa,
kúpeľňa, spálňa, komora, WC a pivnica.

Celková výmera podlahovej plochy bytu je 69,43 m².

2.2. Vybavením bytu je vďaka jeho vnútorná inštalácia, porušenie rozvody plynu, studenej a
teplej vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácia, kanalizácia (okrem stápcích vedení,
ktoré sú určené na spoločné uloženie), počítava schránka, zvonník.

2.3. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie, a to: vodovodná, elektrická, kanalizačná,
plynová, teplovodná a telefónna prípojky.

2.4. Byt je ohraničený vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva bytu umiestneného mimo
byt, vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu vody, plynu a elektrickými
poisťkami pre byt.

2.5. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení
domu a spoluvlastníckeho podielu na pozemku o výkonnosti (v podiele) 69/2934 -in.

2.6. Spoločnými časťami bytového domu sú základy domu, strecha, chodby, ohrevové miery,
prídiele, vchod, schodisko, vodorovné nosné a základné konštrukcie a zvislé nosné
konštrukcie.

2.7. Spoločnými zariadeniami bytového domu sú práčovňa, žehliareň, náustkárň, saláreň,
kuchárka, blykárka, diera, WC, miestnosť pre čistenie prostriedkov, miestnosť
inštalovaných prípojek, výťah, strojovňa výťah, spoločná televízna anténa, bleskozvedy,
vodovodná, teplovodná, kanalizačná, elektrická a telefónna prípojky, a to aj v prípade, ak

sú umiestnené mimo bytového domu a slúžia výlučne bytovému domu, v ktorom je
prevádzaný byt umiestnený.

III.

Prevod vlastníckeho práva a kúpna cena

3.1. Predávajúci touto zmluvou prevádza do vlastníctva kupujúcich v celosti nehnuteľnosti
označené v článku I. bode 1.1. tejto zmluvy a úto v celosti uvedené nehnuteľnosti kupujú
s nadobudajú do bezpodielového spoluvlastníctva manželov (byt podiel 1/1BSM vrátane
podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu
a spoluvlastníckeho podielu na pozemku v podiele 69/2934BSM k celku) za dohodnutú
kúpnu cenu vo výške 78.000,- Eur (slovom sedemdesiat tisíc eur).

3.2. Dohodnutú kúpnu cenu uhradila kupujúci nasledovne:

- prvú časť kúpnej ceny vo výške 1.000,- Eur (slovom: jedentisíc Eur) uhradili
kupujúci pred podpísaním tejto zmluvy ako rezerváciu zálohu na účet sprostredkovateľa
- realitnej kancelárie MojeReality plus s. r. o. (ďalej len ako „sprostredkovateľ“), na
číslo účtu vedený v banke ČSOB a. s. číslo IBAN: SK47 7500 0000 0040 2510 4410
ako rezerváciu dňa 16.07.2019, pričom zmluvné strany zhodne konštatujú, že táto prvá
časť kúpnej ceny bude tvoriť podpisom tejto zmluvy prvú časť provízie
sprostredkovateľa útohom sprostredkovania predaja predmetu prevodu.

- druhú časť kúpnej ceny vo výške 3.000,- € (slovom: tisíc eur) uhradili kupujúci
prevodom na účet predávajúceho na č.ú.: SK30 0900 0000 0050 3228 8750, vedený
v banke SLSP, a.s. dňa 16.7.2019.

- tretiu časť kúpnej ceny vo výške 22.000,- Eur (slovom: dvadsaťdva tisíc eur))
uhradili kupujúci prevodom na účet predávajúceho na č.ú.: SK30 0900 0000 0050
3228 8750, vedený v banke SLSP, a.s., dňa 6.9.2019

- štvrtú časť kúpnej ceny vo výške 44.000,- € (slovom: štyridsaťštyritisíc eur) uhradila
kupujúci prevodom na účet predávajúceho na č.ú.: SK30 0900 0000 0050 3228 8750,
vedený v SLSP, a.s., do 2 dní od podpisu tejto zmluvy.

3.3. V prípade, ak nebude štvrtá časť kúpnej ceny pripísaná na účet predávajúceho do 10 dní
od podpisu tejto zmluvy, má predávajúci právo odstúpiť od tejto zmluvy a započítať si
drahú a tretiu časť kúpnej ceny ako zmluvnú pokutu. Zmluvné strany zhodne vyhlasujú,
že zmluvná pokuta je podľa nich primeraná tomuto kontraktu a súhlasia so spôsobom
uhrady kúpnej ceny za predmet prevodu.

3.4. Zmluvné strany sa dohodli, že sprostredkovateľ podľa návrhu na vklad vlastníckeho práva
Okresnému úradu Trenčín, odbor katastra v deň pripísania štvrtéj časti kúpnej ceny na
účet predávajúceho. Náklady spojené s vypracovaním kúpnej zmluvy, návrhu na vklad
a overenie podpisov hradí sprostredkovateľ. Poplatok za zrychlený návrh na vklad do
katastra nehnuteľností vo výške 266,- (slovom: dvestošesťdesiatšesť eur) hradí kupujúci.

v Trenčíne, dňa 8.12.2020

Predávajúci:
(overený podpis:

za Berko reality s. r. o.
Robert Berko

Kupujúci:

Makym Dobryk

Anna Dobryk

P o t v r d e n i e

Potvrďujeme, že ukončenie výstavby obytného domu na ulici **Šmidkeho 2424/20**
v **Trenčíne** bolo uskutočnené v roku **1977**.

Služby pre bývanie Juh s.r.o.
Krátka 7648
911 01 Trenčín
IČO: 52 317 609
DIČ: 2121015435

Bc. Soňa Hančkociová
vedúca správy domov

Libuša Čižmarovičová
samostatný účtovník

Prevzal: 10.11.2022

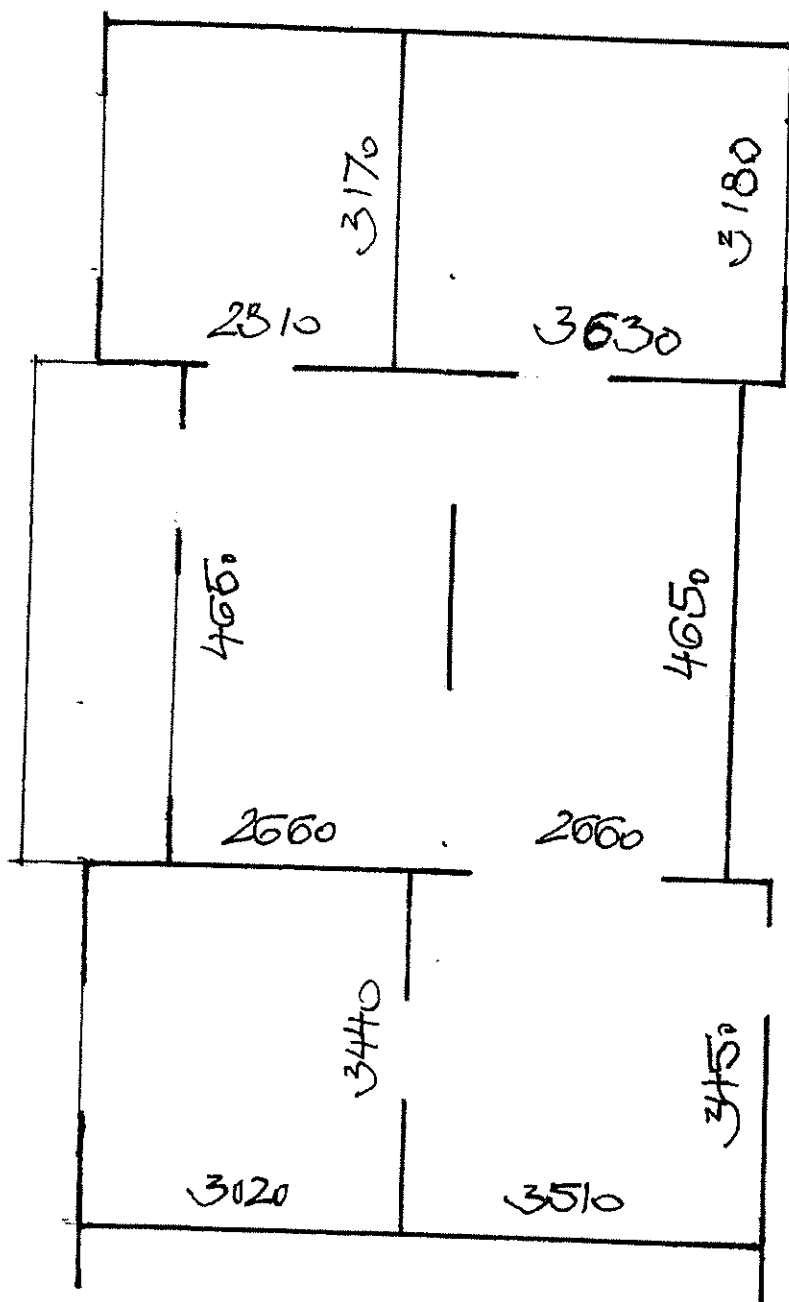
Byt č. 37

Služby pre bývanie Juh, s. r. o., Krátka 7648, 911 01 Trenčín
tel.: +421 32 662 34 84, e-mail: info@spbjuh.sk, www.spbjuh.sk
IČO: 52317609, DIČ: 2121015435
Zápis v obchodnom registri: Okresný súd Trenčín, vložka č.
38347/R
Bankové spojenie: UniCredit Bank, a.s.: IBAN: SK71 1111 0000 0014 6888 3000

Clen združenia:



Byt 37 B) 2424 Trenčín



21



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
3891	Trenčín	Trenčín	Trenčín

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby/byt č.
2424	2189/26	9 - Bytový dom	Bytový dom/ Byt č.: 37, vchod č.: 20, 7.p.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2189/26 pod stavbou s.č. 2424 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5535.

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 69/2934.
Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

a

Nehnuteľnosť:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
5535	Trenčín	Trenčín	Trenčín

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2189/26	434	Zastavaná plocha a nádvorie

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 2424 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2189/26 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3891.

Spoluvlastnícky podiel k pozemku: 69/2934.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom	

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 nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovacom prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

Ing. Andrej Gálik - znalec



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 106/2025.

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

Podpis znalca



