

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, 8208 Bratislava, IČO: 358 497 03
Číslo spisu (objednávky): 81/2025 zo dňa 14.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 81/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu na parcel C KN p.č.2691/98 obec Višňové k.ú.Višňové pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 38 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	7
2.1 RODINNÉ DOMY.....	7
2.1.1 Rodinný dom: RD.....	7
2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY.....	12
2.2.1 Vonkajšia úprava: Prípojka vody.....	12
2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta.....	13
2.2.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka.....	13
2.2.4 Vonkajšia úprava: kanalizačná šachta.....	14
2.2.5 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka.....	14
2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	15
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	15
3.1 STAVBY.....	16
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	16
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE.....	16
3.2 POZEMKY.....	17
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	17
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha.....	17
III. ZÁVER.....	19
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	19
IV. PRÍLOHY.....	20
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	38

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 14.8.2025 je znaleckou úlohou Stanovenie všeobecnej hodnoty rozostavaného rodinného domu na parcel C KN p.č.2691/98 obec Višňové k.ú.Višňové pre účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 14.8.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.8.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z Lv č.2643 zo dňa 22.7.2025. LV č.2647, LV č.2645 zo dňa 22.7.2025
- Projektová dokumentácia v rozsahu názov dokumentácie, stupeň, časť - pôdorys bytu, autor, dátum -nie je

b) Podklady získané znalcom:

Kópia katastrálnej mapy
fFodokumentácia

- Zameranie a nákres skutkového stavu v Údaje z internetu www.reality.sk;
www.topreality.sk; wwwtrh.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 výrobnnej 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 neprímeranou 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2023.

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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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. Porovnávacia 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrtrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastrí nehnuteľností evidované na LV č.2643 v k.ú.Višňové 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
2691/2 115 zastavaná plocha a nádvorie
Plomba vyznačená na základe V-7899/2024 (Kúpna zmluva)

ČASŤ B: Vlastníci

Pozemok je umiestnený - mimo zastavanom území obce

17 Danišek Ján r.

, PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 6/14

Plomba vyznačená na základe V-7899/2024 (Kúpna zmluva)

Plomba vyznačená na základe Z-160/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové)

Titul nadobudnutia:

V 10592/2018 Kúpna zmluva vklad povolený dňa 18.12.2018-1122/18

Z-6006/2023 Zmena spôsobu využitia pozemku 390/23

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

P883/2024-366EX 385/24 -upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti od súd. exekútora Mgr. Martin Thomka, Pavla Mudroňa 483/28, Martin, na pozemku reg. CKN parc.č. 2691/2 zast.plocha o výmere 115 m2-365/2

P1038/2024-140EX 527/24-Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zákaz nakladania s nehnuteľnosťou od súd. exekútora JUDr. Martin

Rišian Pivovárska č.1069, Žilina, na pozemku reg. C KN parc.č. 2691/2 zast.pl. o výmere 115 m²-409/24

ČASŤ : C. Ľarchy:

17 V 10521/2020-Na podiel 6/24 vl.Danšek Ján zmluva o zriadení záložného práva reg.č. 001/393104/20-001/000 v prospech VÚB, a.s. Mlynské Nivy 1, 82990, Bratislava, IČO: 31 320 155 na pozemok reg. C KN parc.č. 2691/2 zast.plocha o výmere 115 m², vklad povolený 4.1.2021-5/21-390/23

Výpis z listu vlastníctva č.2645

Parc.číslo: 2691/32 o výmere 184 m², zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok je mimo zastavaného územia obce.

7 Spáda Micha r.

, PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 6/24

Titul nadobudnutia

V 7060/2024- Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 25.9.202-332/24

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

P1064/2024 Uznesenie Okresného súdu Žilina č.25C/113/2024 v právnej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťou : pozemok reg. C KN parc.č.2691/32, zast.pl. o výmere 184 m²-430/24

P 230/2025 Uznesenie Okresného súdu Žilina č.25C/113/2024 v spojení s Uznesením Krajského súdu v Žiline č.9Co/24/2025 v právnej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťou : pozemok reg. C KN parc.č.2691/32, zast.pl. o výmere 184 m²-96/2025

ČASŤ C: Ľarchy

7 V 10521/2020 Na podiel 6/24 vl. Danišek Ján zmluva o zriadení záložného práva reg.č. 001/393104/20-01/000 v prospech: VÚB, a.s. Mlynské Nivy 1, 82990 Bratislava, IČO: 31 320 155, reg. C KN 2691/32, zast.pl. o výmere 184 m², vklad povolený 4.1.2021-5/21,- 390/23,-332/24

Výpis z listu vlastníctva č.2647

ČASŤ A: majetková podstata- Parcely registra C

Parc. číslo:	výmera v m ²	druh pozemku
269131	559	záhrada
2691/98	178	zastavaná plocha a nádvorie
2691/99	145	zastavaná plocha a nádvorie
2691/267	169	zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

Súp. číslo: 968 Na pozemku p.č. 2691/98 Rodinný dom

ČASŤ B: Vlastníci

3 Spáda Micha r.

, PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia

V 7060/2024- Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 25.9.202-332/24

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

P1064/2024 Uznesenie Okresného súdu Žilina č.25C/113/2024 v právnej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťou : pozemok reg. C KN parc.č.2691/31, zast.pl. o výmere 559 m², - p.č. 2691/98 zast.pl. o výmere 178 m², parc.č.2691/99 zast.pl. o výmere 145 m², parc.č. 2691/267 zast.pl. o výmere 169 m² a rodinný dom sč.968 na pozemku parc.č. 2691/98-430/24

P 230/2025 Uznesenie Okresného súdu Žilina č.25C/113/2024 v spojení s Uznesením Krajského súdu v Žiline č.9Co/24/2025 v právnej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťou : pozemok reg. C KN parc.č.2691/31, zast.pl. o výmere 559 m²- p.č. 2691/98 zast.pl. o výmere 178 m², parc.č.2691/99 zast.pl. o výmere 145 m², parc.č. 2691/267 zast.pl. o výmere 169 m² a rod. dom sč.968 na pozemku parc.č. 2691/98-96/2025

ČASŤ C: Ťarchy

7 V 10521/2020 Na podiel 6/24 vl. Danišek Ján zmluva o zriadení záložného práva reg.č. 001/393104/20-01/000 v prospech: VÚB, a.s. Mlynské Nivy 1, 82990 Bratislava, IČO: 31 320 155, reg. C KN 2691/31, zast.pl. o výmere 728 m², p.č. 2691/98 zast.pl. o výmere 262 m², p.č. 2691/99 zast.pl. o výmere 61 m² a rodinný dom sč.968 na pozemku parc.č. 2691/98 vklad povolený 4.1.2021-5/21, Z 5619/2022-Zápis GP č.14/2022 (vznik parc.č.2691/31) o výmere 559 m², p.č. 2691/98 o výmere 178 m², p.č. 2691/99 zast.pl. o výmere 145 m², parc.č. 2691/267 zast.pl. o výmere 169 m²- 292/23,-332/24

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.8.2025 bez vlastníka, ktorý sa nedostavil na obhliadku.

Zameranie vykonané dňa 14.8.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa ...

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom poskytnutá projektová dokumentácia stavby : nebola porovnaná so skutočným stavom. pôdorys stavby je podľa ZP 29/2020 Ing. Ľubica Šírová, Osvety 60, 01004 Žilina. Zistené boli rozdiely- nie sú, - v materiálovom vyhotovení,

- v dispozičnom riešení,

- iné

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností neboli 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: Rd sč.968

Pozemok: p.č. 2691/2 spoluvlastnícky podiel 6/24

2691/32 6/24

2691/31 1/1

2691/98 1/1

2691/99 1/1

2691/267 1/1

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

Stavby:

Pozemky:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: RDsč.968 Višňové

Popis je urobený podľa ZP č.29/2020 Ing.Ľubica Šírová, Osvety 60,01004 Žilina z dôvodu, že vlastníka sa nedostavil na obhliadku.

Rozostavaný rodinný dom je na parcele C KN p.č.2691/98 k.ú. Višňové. Do centra mesta Žilina je do 9 km. Pozemok je na rovine a prístup je po asfaltovej ceste v podiele 6/24. Vykúrovanie objektu je podlahové cez tepelné čerpadlo, doplnok je elektrický kotol. Teplá voda je zabezpečená zásobníkom teplej vody. Rodinný dom má bezpečnostné zabezpečenie objektu a televízny rozvod pod omietkou a bleskozvod. Na prízemí sa nachádza zádverie, chodba so schodiskom, technická miestnosť, kúpeľňa, WC, pracovňa, obývací izba, spoločná jedáleň s kuchyňou. Na poschodí je schodište, hala, WC, predsieň, kúpeľňa, spáľňa so šatníkom, 2x izba, kúpeľňa, šatník.

Rodinný dom je založený na plošných pásových základov. Zvislé konštrukcie sú murované z tvárnic PRESCOT o hrúbke 200 mm. Strop je montovaný v systéme PRESCOT o hrúbke 180 mm. Podlahy sú laminátové v kúpeľni a WC je keramická dlažba. Okná sú drevené s izolačným 2 sklom. Vonkajšie obvodové steny sú zateplené polystyrénom o hrúbke 200 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové
KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. NP	2011	12*15	180	120/180=0,667
2. NP	2011	15*12	180	120/180=0,667

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
2	Základy			
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	100	960,0
3	Podmurovka			
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	100	255,0
4	Murivo			
	4.3 z monolitického betónu	1250	100	1250,0
5	Deliace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plš'ou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	100	1040,0
8	Krovy			
	8.3 väznicové sedlové, manzardové	575	100	575,0
10	Krytiny strechy na krove			
	10.1.c plechové pozinkované	570	100	570,0
12	Klmpiarske konštrukcie strechy			
	12.1.a z medeného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny,	220	100	220,0

	prieniky, snehové zachytávače)			
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.1 z medeného plechu	45	100	45,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	80	208
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice			
	16.4 PVC, guma	180	0	0,0
17	Dvere			
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	20	38,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	0	0,0
24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.1 svetelná, motorická	280	100	280,0
27	Rozvod televízie a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	8315		7426,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika			
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	10	100	10,0
34	Zdroj teplej vody			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	100	65,0
35	Zdroj vykurovania			
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	100	155,0
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	200	0	0,0
	36.5 umývačka riadu (zabudovaná) (1 ks)	150	0	0,0
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	125	0	0,0
	36.7 odsávač pár (1 ks)	30	0	0,0
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	0	0,0

	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (5.2 bm)	286	0	0,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.5 umývadlo (2 ks)	20	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	75	0	0,0
38	Vodovodné batérie			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	35	0	0,0
	38.2 pákové nerezové s ovládaním uzáveru sifónu umývadla (1 ks)	30	0	0,0
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	40	0	0,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (1 ks)	80	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	20	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	0	0,0
45	Elektrický rozvádzač			
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	100	240,0
-	Konštrukcie navyč			
	Tepelné čerpadlo (1 ks)	299	100	299,0
	Spolu	2015		769,0

2. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota	Dokonč. [%]	Výsled.
4	Murivo			
	4.7 sendvičová konštrukcia (murivo-izolant-murivo, celkový tepelný odpor min. 2,0)	1270	100	1270,0
5	Deľiace konštrukcie			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	100	160,0
6	Vnútorne omietky			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plšou hladené	400	100	400,0
7	Stropy			
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	760	100	760,0
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)			
	13.1 z medeného plechu	45	100	45,0
14	Fasádne omietky			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	100	260
17	Dvere			
	17.1 plné alebo zasklené z tvrdého dreva	530	0	0,0
18	Okná			
	18.2 dvojité alebo zdvojené z tvrdého dreva s dvoj. alebo s trojvrstv. zasklením	250	100	250,0
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)			
	22.1 parkety, výsý (okrem bukových), korok, veľkoplšné parkety (drevené, laminátové)	355	0	0,0
23	Dlažby a podlahy ost. miestností			
	23.2 keramické dlažby	150	100	150,0

24	Ústredné vykurovanie			
	24.2.b podlahové teplovodné	770	100	770,0
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)			
	25.2 svetelná	155	100	155,0
27	Rozvod televízny a rádioantény (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	80	100	80,0
28	Zabezpečovacie zariadenie (rozvod pod omietkou)			
	- vyskytujúca sa položka	135	100	135,0
29	Bleskozvod			
	- vyskytujúca sa položka	155	100	155,0
30	Rozvod vody			
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	100	35,0
	Spolu	5510		4625,0

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové			
	32.2 s automatickým ovládaním bez ohľadu na materiál (1 ks)	320	100	320,0
37	Vnútorne vybavenie			
	37.3 vaňa plastová jednoduchá (1 ks)	65	0	0,0
	37.5 umývadlo (4 ks)	40	0	0,0
	37.9 samostatná sprcha (2 ks)	150	100	150,0
39	Záchod			
	39.1 splachovací so zabudovanou nádržkou v stene (1 ks)	80	0	0,0
40	Vnútorne obklady			
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	160	0	0,0
	40.4 vane (1 ks)	15	0	0,0
	40.5 samostatnej sprchy (2 ks)	40	0	0,0
	40.6 WC min. do výšky 1 m (1 ks)	30	0	0,0
	Spolu	900		470,0

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$k_{CU} = 3,975$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP dokončeného podlažia	Výpočet RU na m ² ZP nedokončeného podlažia	Hodnota RU dokončeného podlažia [Eur/m ²]	Hodnota RU nedokončeného podlažia [Eur/m ²]
1. NP	$(8315 + 2015 * 0,667)/30,1260$	$(7426 + 769 * 0,667)/30,1260$	320,62	263,52
2. NP	$(5510 + 900 * 0,667)/30,1260$	$(4625 + 470 * 0,667)/30,1260$	202,82	163,93

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	2011	14	86	100	14,00	86,00
2. NP	2011	14	86	100	14,00	86,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 2011		
Východisková hodnota	$320,62 \text{ Eur/m}^2 * 180,00 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	217 933,43
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$263,52 \text{ Eur/m}^2 * 180,00 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	179 121,13
Technická hodnota	86,00% z 179 121,13	154 044,17
2. NP z roku 2011		
Východisková hodnota	$202,82 \text{ Eur/m}^2 * 180,00 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	137 861,82
Východisková hodnota nedokončeného podlažia	$163,93 \text{ Eur/m}^2 * 180,00 \text{ m}^2 * 3,975 * 0,95$	111 427,32
Technická hodnota	86,00% z 111 427,32	95 827,50

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota po dokončení [Eur]	Východisková hodnota nedokončenej stavby [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	217 933,43	179 121,13	154 044,17
2. nadzemné podlažie	137 861,82	111 427,32	95 827,50
Spolu	355 795,25	290 548,45	249 871,67

Dokončenosť stavby: $(290\,548,45 \text{ Eur} / 355\,795,25 \text{ Eur}) * 100 \% = 81,66\%$

2.2 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.2.1 Vonkajšia úprava: Prípojka vody

Vodovodná prípojka je dĺžky 23 metrov a je napojený na verejný vodovod od komunikácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Katégória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 23 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	2011	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$23 \text{ bm} * 41,49 \text{ Eur/bm} * 3,975 * 0,95$	3 603,56
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 3\,603,56 \text{ Eur}$	2 762,85

2.2.2 Vonkajšia úprava: Vodomerná šachta

Vodomerná šachta je s plastovým poklopom, umiestnená pred RD.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2011	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,975 * 0,95$	960,19
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 960,19 \text{ Eur}$	736,18

2.2.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je z PVC DN 150 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 25 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	2011	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$25 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,975 * 0,95$	2 679,25
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 2 679,25 \text{ Eur}$	2 054,18

2.2.4 Vonkajšia úprava: kanalizačná šachta

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
 Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
 Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
 Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72$ Eur/Ks
 Počet merných jednotiek: 1 Ks
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
kanalizačná šachta	2011	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ Eur/Ks} * 3,975 * 0,95$	1 146,92
Technická hodnota	$76,67 \% \text{ z } 1 146,92 \text{ Eur}$	879,34

2.2.5 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektrická prípojka je vedená zemou v ocelevej chráničke.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
 Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 Bod: 7.1. NN prípojky
 Položka: 7.1.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $320/30,1260 = 10,62$ Eur/bm
 Počet káblov: 1
 Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 6,37 Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 56 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,975$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	2011	14	46	60	23,33	76,67

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$56 \text{ bm} * (10,62 \text{ Eur/bm} + 0 * 6,37 \text{ Eur/bm}) * 3,975 * 0,95$	2 245,81
Technická hodnota	76,67 % z 2 245,81 Eur	1 721,86

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
RD	290 548,45	249 871,67
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	3 603,56	2 762,85
Vodomerná šachta	960,19	736,18
Kanalizačná prípojka	2 679,25	2 054,18
kanalizačná šachta	1 146,92	879,34
Elektrická prípojka	2 245,81	1 721,86
Celkom za Vonkajšie úpravy	10 635,73	8 154,41
Celkom:	301 184,18	258 026,08

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

- a) Analýza polohy nehnuteľností
 Nehnuteľnosť je do 9 km od Žiliny
 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 STAVBY NA BÝVANIE

Koeficient KPD bol stanovený na základe TOP-Reality.sk pre Žilinu.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,594

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,594 + 1,188)	1,782
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,188
III. trieda	Priemerný koeficient	0,594
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,327
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,594 - 0,535)	0,059

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDi}	Váha v _i	Výsledok K _{PDi} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	1,188	13	15,44
2	Položka nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce	III.	0,594	30	17,82
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,782	8	14,26
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,782	7	12,47
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,594	6	3,56
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,782	10	17,82
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,782	9	16,04
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,782	6	10,69
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností k JZ - JV	II.	1,188	5	5,94
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,782	6	10,69
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	III.	0,594	7	4,16

	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,327	7	2,29
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom	IV.	0,327	10	3,27
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,594	8	4,75
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,782	9	16,04
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,594	8	4,75
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,059	7	0,41
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,059	4	0,24
19	Názor znalca výborná nehnuteľnosť	I.	1,782	20	35,64
	Spolu			180	196,29

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 196,29 / 180$	1,091
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 258\,026,08 \text{ Eur} * 1,091$	281 506,45 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m ²]
2691/31	záhrada	559,00	1/1	559,00
2691/98	zastavaná plocha a nádvorie	178,00	1/1	178,00
2691/99	zastavaná plocha a nádvorie	145,00	1/1	145,00
2691/267	zastavaná plocha a nádvorie	169,00	1/1	169,00
2691/32	zastavaná plocha a nádvorie	14,00	6/24	3,50
2691/2	zastavaná plocha a nádvorie	115,00	6/24	28,75
Spolu výmera				1 083,25

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	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
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	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh novej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,20
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 2,20 * 1,00$	4,0154
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 4,0154$	106,65 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 2691/31	$559,00 \text{ m}^2 * 106,65 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	59 617,35
parcels č. 2691/98	$178,00 \text{ m}^2 * 106,65 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	18 983,70
parcels č. 2691/99	$145,00 \text{ m}^2 * 106,65 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	15 464,25
parcels č. 2691/267	$169,00 \text{ m}^2 * 106,65 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	18 023,85
parcels č. 2691/32	$14,00 \text{ m}^2 * 106,65 \text{ Eur/m}^2 * 6/24$	373,28
parcels č. 2691/2	$115,00 \text{ m}^2 * 106,65 \text{ Eur/m}^2 * 6/24$	3 066,19
Spolu		115 528,62

III. ZÁVER**REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Všeobecná hodnota celej časti [Eur]	Spoluvi. podiel	Všeobecná hodnota spoluvlastníckeho podielu [Eur]
Stavby			
RD	272 609,99	1/1	272 609,99
Vonkajšie úpravy			
Prípojka vody	3 014,27	1/1	3 014,27
Vodomerná šachta	803,17	1/1	803,17
Kanalizačná prípojka	2 241,11	1/1	2 241,11
kanalizačná šachta	959,36	1/1	959,36
Elektrická prípojka	1 878,55	1/1	1 878,55
Spolu za Vonkajšie úpravy	8 896,46		8 896,46
Spolu stavby			281 506,45
Pozemky			
zastavaná plocha - parc. č. 2691/31 (559 m ²)	59 617,35	1/1	59 617,35
zastavaná plocha - parc. č. 2691/98 (178 m ²)	18 983,70	1/1	18 983,70
zastavaná plocha - parc. č. 2691/99 (145 m ²)	15 464,25	1/1	15 464,25
zastavaná plocha - parc. č. 2691/267 (169 m ²)	18 023,85	1/1	18 023,85
zastavaná plocha - parc. č. 2691/32 (3,5 m ²)	1 493,10	6/24	373,28
zastavaná plocha - parc. č. 2691/2 (28,75 m ²)	12 264,75	6/24	3 066,19
Spolu pozemky (1 083,25 m²)			115 528,62
Všeobecná hodnota celkom			397 035,07
Všeobecná hodnota zaokrúhlene			397 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Tristodevädsesiatsedemtisíc Eur			
SKK			11 960 022,00

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 13.10.2025



Ing. Anton Martvoň

IV. PRÍLOHY

1/ Objednávka zo dňa 22.7.2025

2/ Výpis z LV č.2647,2643,2645

3/ Mapa

4/ Situácia , pôdorys 1.NP, 2.NP



U9, a.s.
Zelínarska 6
821 08 Bratislava

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

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

V Bratislave, dňa 22.07.2025

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 ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť A:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
2643	Žilina	Višňové	Višňové

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2691/2	115	Zastavaná plocha a nádvorie

Spoluvlastnícky podiel 6/24.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 6/24 je:

Titul, meno a priezvisko:	Ján Danišek r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Nehnuteľnosť B:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
2645	Žilina	Višňové	Višňové

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2691/32	184	Zastavaná plocha a nádvorie

Spoluvlastnícky podiel 6/24.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 6/24 je:

Titul, meno a priezvisko:	Mgr. Michal Spáda r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

Nehnuteľnosť C:

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
2647	Žilina	Višňové	Višňové

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
2691/31	559	Záhrada
2691/98	178	Zastavaná plocha a nádvorie
2691/99	145	Zastavaná plocha a nádvorie
2691/267	169	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby/popis stavby
968	2691/98	10 - Rodinný dom/rodinný dom

Spoluvlastnícky podiel 1/1.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Mgr. Michal Spáda r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia:	

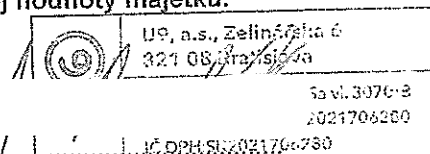
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

14.08.2025 o 11:00 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 josef.beck@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.
v z. Mgr. Josef Beck, L.L. M

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 511 Žilina
 Obec : 518093 Višňové
 Katastrálne územie : 869651 Višňové

Dátum vyhotovenia : 22.7.2025
 Čas vyhotovenia : 11:17:02
 Údaje platné k : 21.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2647

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2691/31	559	Záhrada	4		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2691/98	178	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2691/99	145	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2691/267	169	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
968	2691/98	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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
3	Spáda Michal r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: V 7060/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený 25.09.2024 - 332/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 1064/2024 - Uznesenie Okresného súdu v Žiline č. 25C/113/2024 v právnej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťami: pozemky reg. C-KN parc.č. 2691/31 záhr. o vým. 559 m2, parc.č. 2691/98 zast.pl. o vým. 178 m2, parc.č. 2691/99 zast.pl. o vým. 145 m2, parc.č. 2691/267 zast.pl. o vým. 169 m2 a rodinný dom s.č. 968 na pozemku parc.č. 2691/98 - 430/24	-
	P 230/2025 - Uznesenie Okresného súdu v Žiline č. 25C/113/2024 v spojení s Uznesením Krajského súdu v Žiline č. 9Co/24/2025 v právanej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťami: pozemky reg. C-KN parc.č. 2691/31 záhr. o vým. 559 m2, parc.č. 2691/98 zast.pl. o vým. 178 m2, parc.č. 2691/99 zast.pl. o vým. 145 m2, parc.č. 2691/267 zast.pl. o vým. 169 m2 a rodinný dom s.č. 968 na pozemku parc.č. 2691/98 - 96/2025	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 3	V 10521/2020 - Zmluva o zriadení záložného práva reg. č. 001/393104/20-001/000 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO:31 320 155, na pozemky reg. CKN parc.č. 2691/31 záhr.o vým. 728 m2, parc.č. 2691/98 zast.pl. o vým. 262 m2, parc.č. 2691/99 zast.pl. o vým. 61 m2 a rodinný dom s.č. 968 na pozemku parc.č. 2691/98, vklad povolený 04.01.2021 - 5/21; Z 5619/2022 - Zápis GP č. 14/2022 (vznikli parc.č. 2691/31 o vým. 559 m2, parc.č. 2691/98 o vým. 178 m2, parc.č. 2691/99 zast.pl. o vým. 145 m2, parc.č. 2691/267 zast.pl. o vým. 169 m2) - 292/23, - 332/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 511 Žilina
 Obec : 518093 Višňové
 Katastrálne územie : 869651 Višňové

Dátum vyhotovenia : 22.7.2025
 Čas vyhotovenia : 11:15:40
 Údaje platné k : 21.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2643

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
2691/2	115	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Plomba vyznačená na základe V-7899/2024 (Kúpna zmluva)							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 6

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
11	Podmanická Andrea r. , , , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/4
Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 18.10.2005, Č.V 6737/05 - 341/05 DAROVACIA A KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 3.8.2006, Č.V 4787/06 - 174/06 ROZHODNUTIE č.OPÚ:2006/01324-Sá, Č.Z 3841/06 - 206/06 R 274/2021 - Zmena osobných údajov - 179/21 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23 V 6096/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený 13.09.2024 - 320/24		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		
13	Mazák Martin r. , , , , , Dátum narodenia:	1/8
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 3132/10 zo dňa 19.5.2010-170/2010 Žiadosť č.R 1141/14-314/14 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		

14	Mazák Martin r. , a Jana Mazáková r. , , , , , Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM , , , , , Dátum	3/24
Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 6518/14 z 09.09.14-314/14 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		
15	Škrobák Mitterová Daniela r. , , , , , , Dátum narodenia:	3/24
Titul nadobudnutia: V 7357/2015 - Kúpna zmluva, vklad povolený 29.10.2015 - 677/15 R 1901/2018 - Zmena osobných údajov - 1108/18 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		
16	Škrobák Marek r. , , , , , , Dátum narodenia:	3/24
Titul nadobudnutia: V 7357/2015 - Kúpna zmluva, vklad povolený 29.10.2015 - 677/15 R 1901/2018 - Zmena osobných údajov - 1108/18 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		
17	Danišek Ján r. , , , , , , PSC , , Dátum narodenia:	6/24 ✓
Plomba vyznačená na základe V-7899/2024 (Kúpna zmluva) Plomba vyznačená na základe Z-160/2025 (Rozhodnutie o zriadení záložného práva (sudcovské, exekučné, daňové))		
Titul nadobudnutia: V 10592/2018 - Kúpna zmluva, vklad povolený 18.12.2018 - 1122/18 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P 883/2024 - 366EX 385/24 - Upovedomenie o začatí exekúcie predajom nehnuteľnosti od súd. exekútora Mgr. Martin Thomka, Pavla Mudroňa 483/28, Martin, na pozemok reg. C-KN parc.č. 2691/2 zast.pl. o vým. 115 m2 - 365/24		-
P 1038/2024 - 140EX 527/24 - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva, zákaz nakladania s nehnuteľnosťou, od súd. exekútora JUDr. Martin Rišian, Pivovarská č.1069, Žilina, na pozemok reg. C-KN parc.č. 2691/2 zast.pl. o vým. 115 m2 - 409/24		-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 13	Na podiel 1/8 vl.Mazák Martin zmluva o zriadení záložného práva k úveru č.2012090230 pre: Tatra banka,a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO:00 686 930, na pozemok reg.CKN parc.č.2691/2, podľa č.V 1369/13 z 22.03.13 - 96/13, - 390/23
Vlastník poradové číslo 15	V 8801/2016 - na podiel 3/24 vl. Mitterová Daniela zmluva o zriadení záložného práva k úveru č. 5108769690 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48 , 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653, na pozemok reg. CKN parc.č. 2691/2 zast.pl. o vým. 115 m2 , vklad povolený 28.11.2016 - 648/16, - 390/23

Vlastník poradové číslo 16	V 8801/2016 - na podiel 3/24 vl. Škrobák Marek zmluva o zriadení záložného práva k úveru č. 5108769690 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48 , 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653, na pozemok reg. CKN parc.č. 2691/2 zast.pl. o vým. 115 m2 , vklad povolený 28.11.2016 - 648/16, - 390/23
Vlastník poradové číslo 17	V 10521/2020 - Na podiel 6/24 vl. Danšek Ján zmluva o zriadení záložného práva reg. č. 001/393104/20-001/000 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, na pozemok reg. CKN parc.č. 2691/2 zast.pl. o vým. 115 m2, vklad povolený 04.01.2021 - 5/21, - 390/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Mapa 1:6.2643



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 511
Obec : 518093
Katastrálne územie : 869651

Žilina
Višňové
Višňové

Dátum vyhotovenia : 22.7.2025
Čas vyhotovenia : 11:16:37
Údaje platné k : 21.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2645

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
2691/32	184	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 6

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
7	Spáda Michal r. , , , PŠČ , , Dátum narodenia:	6/24
Titul nadobudnutia: V 7060/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený 25.09.2024 - 332/24		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P 1064/2024 - Uznesenie Okresného súdu v Žiline č. 25C/113/2024 v právnej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťami: pozemok reg. C-KN parc.č. 2691/32, zast.pl. o vým. 184 m ² - 430/24		-
P 230/2025 - Uznesenie Okresného súdu v Žiline č. 25C/113/2024 v spojení s Uznesením Krajského súdu v Žiline č. 9Co/24/2025 v právnej veci: nariadenie neodkladného opatrenia, zákaz nakladania s nehnuteľnosťami: pozemok reg. C-KN parc.č. 2691/32, zast.pl. o vým. 184 m ² - 96/2025		-
9	Podmanická Andrea r. , , , PŠČ , , Dátum narodenia:	1/4

	Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 18.10.2005, Č.V 6737/05 - 341/05 DAROVACIA A KÚPNA ZMLUVA ZO DŇA 3.8.2006, Č.V 4787/06 - 174/06 ROZHODNUTIE ě.OPÚ:2006/01324-Sa, Č.Z 3841/06 - 206/06 R 274/2021 - Zmena osobných údajov - 179/21 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23 V 6096/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený 13.09.2024 - 320/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
11	Mazák Martin r. , , , , , , , Dátum narodenia:	1/8
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 3132/10 zo dňa 19.5.2010-170/2010 Žiadosť č.R 1141/14-314/14 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
12	Mazák Martin r. , a Jana Mazáková r. , Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM , , , , Dátum	3/24
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č.V 6518/14 z 09.09.14-314/14 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
13	Škrobák Mitterová Daniela r. , , , , , , , Dátum narodenia:	3/24
	Titul nadobudnutia: V 7357/2015 - Kúpna zmluva, vklad povolený 29.10.2015 - 677/15 R 1901/2018 - Zmena osobných údajov - 1108/18 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
14	Škrobák Marek r. , , , , , , , Dátum narodenia:	3/24
	Titul nadobudnutia: V 7357/2015 - Kúpna zmluva, vklad povolený 29.10.2015 - 677/15 R 1901/2018 - Zmena osobných údajov - 1108/18 Z 6006/2023 - Zmena spôsobu využitia pozemku - 390/23	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 7	V 10521/2020 - Na podiel 6/24 vl. Danišek Ján zmluva o zriadení záložného práva reg. č. 001/393104/20-001/000 v prospech: Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO: 31 320 155, reg. CKN parc.č.2691/32, zast.pl. o vým. 184 m2, vklad povolený 04.01.2021 - 5/21, - 390/23, - 332/24
Vlastník poradové číslo 11	Na podiel 1/8 vl.Mazák Martin zmluva o zriadení záložného práva k úveru č.2012090230 pre: Tatra banka,a.s., Hodžovo námestie 3, 811 06 Bratislava 1, IČO:00 686 930, na pozemok reg.CKN parc.č.2691/32, podľa č.V 1369/13 z 22.03.13 - 96/13, - 390/23
Vlastník poradové číslo 13	V 8801/2016 - na podiel 3/24 vl. Mitterová Daniela zmluva o zriadení záložného práva k úveru č. 5108769690 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48 , 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653, na pozemok reg. CKN parc.č. 2691/32 zast.pl. o vým. 184 m2 , vklad povolený 28.11.2016 - 648/16, - 390/23

Vlastník poradové číslo 14

V 8801/2016 - na podiel 3/24 vl. Škrobák Marek zmluva o zriadení záložného práva k úveru č. 5108769690 v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48 , 832 37 Bratislava, IČO:00 151 653, na pozemok reg. CKN parc.č. 2691/32 zast.pl. o vým. 184 m2 , vklad povolený 28.11.2016 - 648/16, - 390/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vlčtávě Iv č. 2647

x p
927 26911



r 2691186



Wskaz4 Iv 6. 2645

66269/173

x q



981

269/1233

A 269/229

d 269/143

r 269/186

r 269/144

269/151

269/152

269/200

d 269/133

855 269/115

r 269/23

r 269/150

269/153

r 269/112



d 269/130

d 269/150

269/154

r 269/113

d 269/132

d 269/131

q 269/130

269/155

r 269/115

741 269/114

d 269/134

d 269/133

d 269/130

269/156

r 269/116

r 269/117

r 269/118

d 269/135

d 269/136

q 269/137

d 269/138

d 269/139

d 269/140

269/157

1024/1

1024/2

1024/3

1024/4

1024/5

1024/6

1024/7

1024/8

1024/9

q 269/119

d 269/120

r 269/121

r 269/122

r 269/123

r 269/124

r 269/125

r 269/126

r 269/127

d 269/128

d 269/129

d 269/130

d 269/131

d 269/132

d 269/133

d 269/134

d 269/135

d 269/136

d 269/137

d 269/138

d 269/139

d 269/140

d 269/141

d 269/142

d 269/143

d 269/144

d 269/145

Spoločný obecný úrad Višňové
Framborská 253/21
010 01 Žilina

V dňa

**Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia podľa ust. § 17 vyhlášky MŽP SR č. 453/2000
Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona**

Meno, priezvisko (názov) a adresa (sídlo) stavebníka, tel. kontakt/e-mail :

žiadam o vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu:

na pozemku č. KN k. ú. na ktorú bolo vydané
stavebné povolenie (uvedie sa názov stavebného úradu)
..... dňa

pod číslom:

Rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením bolo vydané dňa:

pod číslom:

Predpokladaný termín dokončenia stavby:

Termín úplného vypratania staveniska a dokončenia úprav okolia stavby:

Údaj či sa bude vykonávať skúšobná prevádzka a čas jej trvania:

Plocha stavebného pozemku v m²:

Zastavaná plocha v m²:

Úžitková plocha v m² (všetky
miestnosti):

Rozpočtový náklad stavby :

Stavba bola uskutočnená: svojpomocne*
 dodávateľský* (uviesť názov firmy)

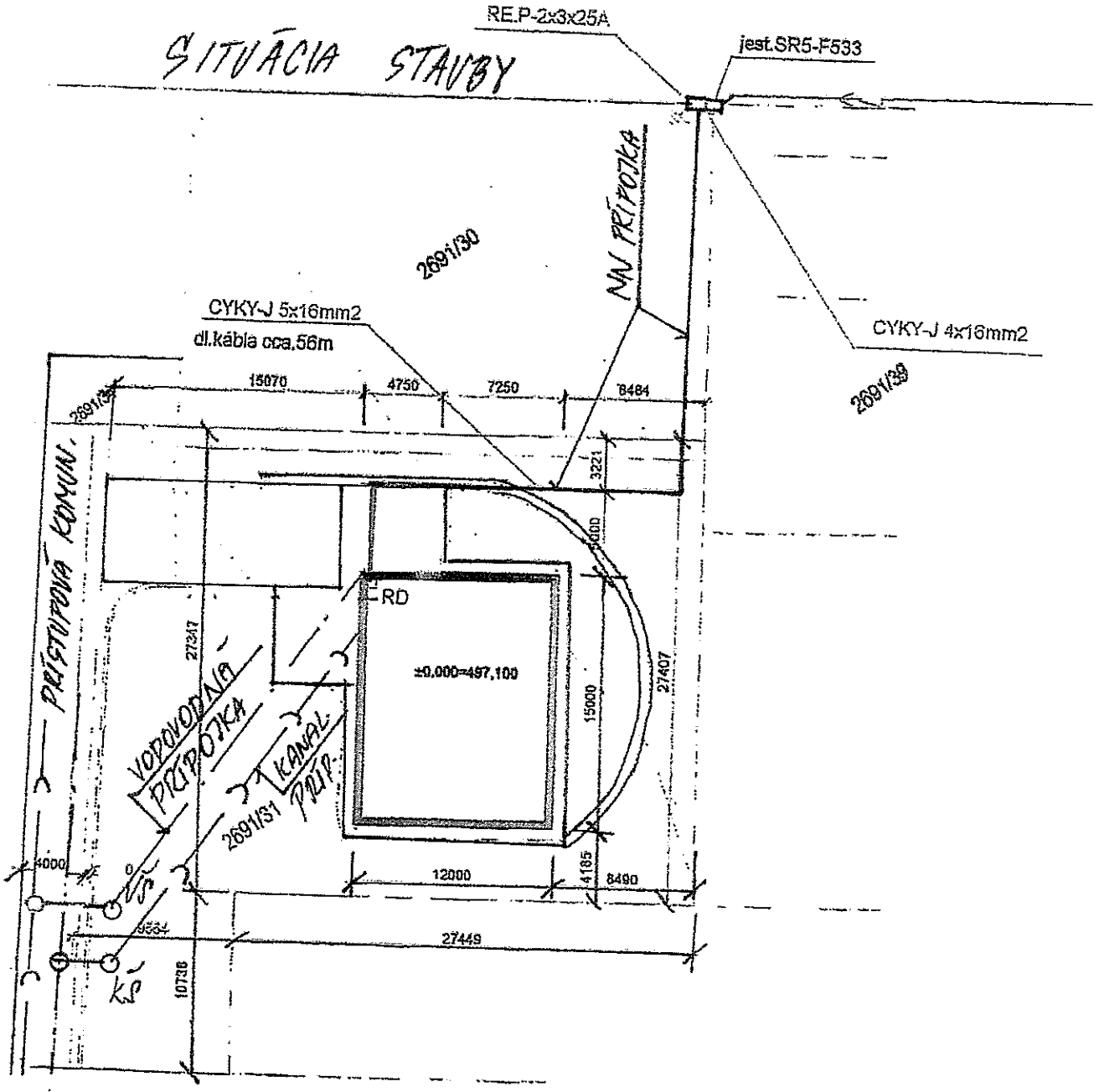
* nehodiace sa prečiarknite

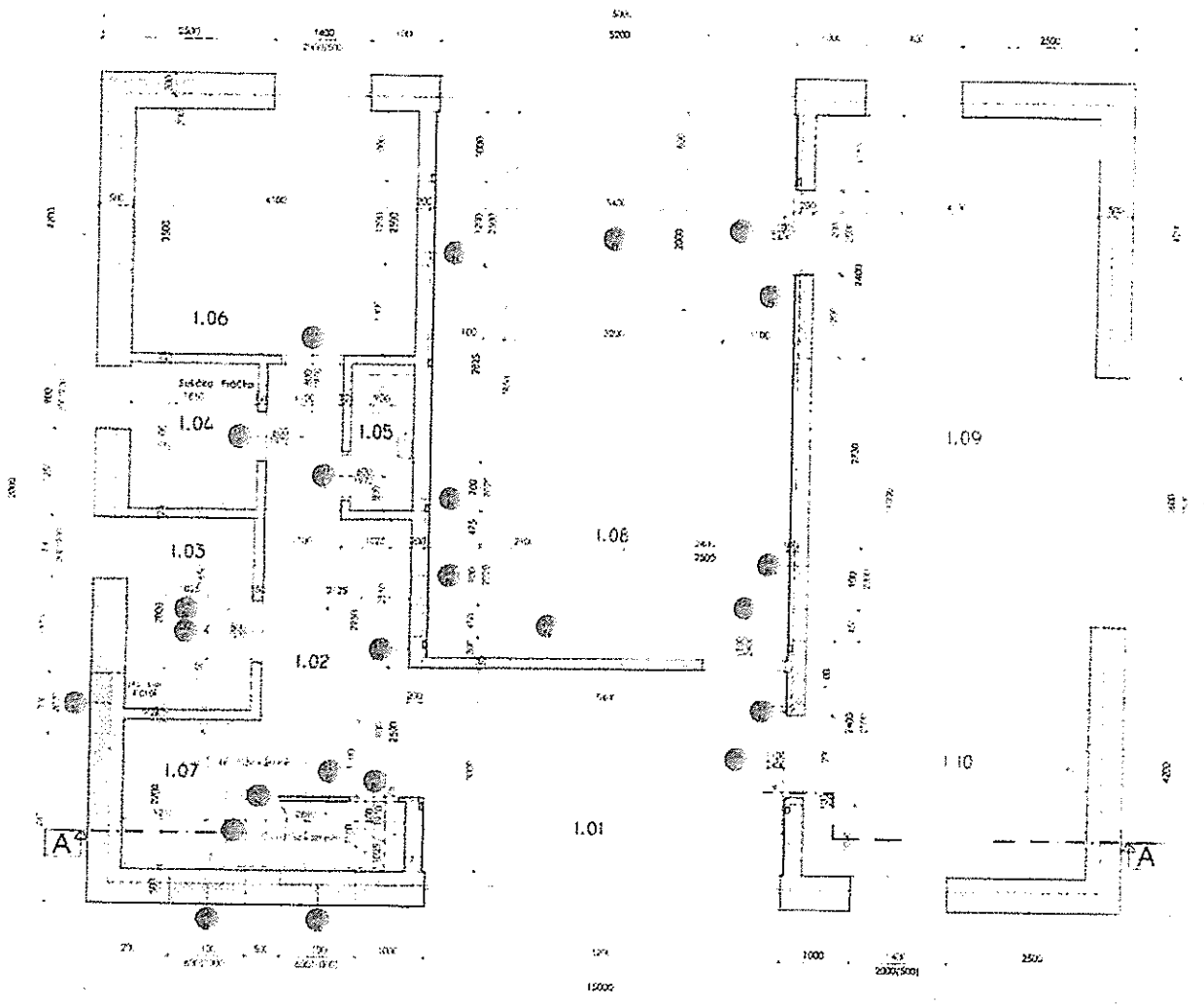
V objekte sa nachádza:

počet miestností:	pripojenie na kanalizáciu:
garáž:	pripojenie na plyn:
dielne:	spôsob vykurovania:
kúpeľňa:	pripojenie na el. energiu:
práčovňa:	pripojenie na vodovod:
kancelárske priestory:	
iné priestory:	

Prehlasujem, že stavba bola realizovaná presne podľa schváleného projektu a podľa podmienok
územného rozhodnutia.

SITUACIA STAVBY





LEGENDA MIESTNOSTÍ 1 NP

Č. M.	NÁZOV MIESTNOSTI	POCITA PLOCHA (m ²)	OPRAVA PODLAH (m ²)	OPRAVA STĚN (m ²)	OPRAVA STROPIEV (m ²)	POUZITÁ MĚŘENIA
1.01	ZAGŮBERE	16,20	KERAMICKÁ DLAŽBA	VEŠTĚNÍ M	VEŠTĚNÍ M	KERAMICKÝ OKLAD
1.02	CHODBA	8,11	KERAMICKÁ DLAŽBA	VEŠTĚNÍ M	VEŠTĚNÍ M	KERAMICKÝ OKLAD
1.03	TECHNICKÁ MIESTNOSŤ	5,16	KERAMICKÁ DLAŽBA	VEŠTĚNÍ M	VEŠTĚNÍ M	KERAMICKÝ OKLAD
1.04	KURIELKA	3,88	KERAMICKÁ DLAŽBA	VEŠTĚNÍ M	VEŠTĚNÍ M	KERAMICKÝ OKLAD
1.05	WC	1,85	KERAMICKÁ DLAŽBA	VEŠTĚNÍ M	VEŠTĚNÍ M	KERAMICKÝ OKLAD
1.06	PRACOVNA	14,35	KERAMICKÁ DLAŽBA	VEŠTĚNÍ M	VEŠTĚNÍ M	KERAMICKÝ OKLAD
1.07	SOHOĎSKO	9,52	LAMINOVÁ POKRYVKA	VEŠTĚNÍ M	VEŠTĚNÍ M	100
1.08	ČIŠŤARNA	47,35	LAMINOVÁ POKRYVKA	VEŠTĚNÍ M	VEŠTĚNÍ M	100
1.09	JEDALŇA	25,93	LAMINOVÁ POKRYVKA	VEŠTĚNÍ M	VEŠTĚNÍ M	100
1.10	KUCHYŇKA	15,13	KERAMICKÁ DLAŽBA	VEŠTĚNÍ M	VEŠTĚNÍ M	KERAMICKÝ OKLAD
		143,72				

- NDK: NEPRÁVILNĽONÁ PRONÍZIVNÁ DLAŽBA
- OC: EXISTUJÚCA OKNA
- OK: EXISTUJÚCE OKNA
- OK: VÝMENA OKNA
- V: VÝMENA VEŠTĚNÍ (VEŠŤ)
- M: VÝMENA
- KC: KERAMICKÝ OKLAD
- NC: KERAMICKÁ DLAŽBA
- SDKP: STROPNÝ KONSTRUKČNÝ POKRYV

LEGENDA MATERIÁLOV

- 1. KAMENNÝ OKLAD
- 2. POKRYVKA S VNÚŠNÝM POKRYTÍM (KAMENNÝ OKLAD, KAMENNÝ OKLAD) NA DLAŽBE (KAMENNÝ OKLAD)
- 3. POKRYVKA PRE VNÚŠNÉ ROZDIE (STĚNA, STĚNA) S VNÚŠNÝM POKRYTÍM
- 4. OK: POKRYVKA POKRYVKA (KAMENNÝ OKLAD, KAMENNÝ OKLAD) S VNÚŠNÝM POKRYTÍM (KAMENNÝ OKLAD)
- 5. OK: POKRYVKA POKRYVKA (KAMENNÝ OKLAD, KAMENNÝ OKLAD) S VNÚŠNÝM POKRYTÍM (KAMENNÝ OKLAD)

LEGENDA NAVRHOVANÝCH KONSTRUKCIÍ

- VÝPLNE OTVOROV - DVERIE**
 - 1. KAMENNÝ OKLAD
 - 2. KAMENNÝ OKLAD
- ZVLNĚ KONSTRUKCIE**
 - 1. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 2. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 3. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 4. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 150mm (M=150) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 5. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 100mm (M=100) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 6. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 7. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 8. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 9. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 10. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 11. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 12. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 13. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 14. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 15. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 16. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 17. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 18. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 19. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 20. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 21. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 22. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 23. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 24. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 25. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 26. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 27. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 28. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 29. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 30. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 31. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 32. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 33. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 34. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 35. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 36. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 37. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 38. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 39. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 40. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 41. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 42. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 43. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 44. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 45. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 46. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 47. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 48. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 49. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 50. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 51. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 52. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 53. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 54. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 55. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 56. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 57. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 58. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 59. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 60. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 61. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 62. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 63. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 64. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 65. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 66. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 67. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 68. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 69. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 70. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 71. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 72. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 73. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 74. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 75. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 76. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 77. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 78. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 79. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 80. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 81. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 82. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 83. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 84. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 85. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 86. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 87. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 88. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 89. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 90. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 91. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 92. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 93. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 94. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 95. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 96. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 97. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 98. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 99. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
 - 100. ZAMUROVANIE OTVOROV V STĚNĚ M = 200mm (M=200) (KAMENNÝ OKLAD)
- VOŠŤOVNÉ KONSTRUKCIE**
 - 1. VOŠŤOVNÉ KONSTRUKCIE
 - 2. VOŠŤOVNÉ KONSTRUKCIE
- OSTATNÉ KONSTRUKCIE**
 - 1. OSTATNÉ KONSTRUKCIE
 - 2. OSTATNÉ KONSTRUKCIE

ZODPOVEDNÝ PROJEKTANT	Ing. Marek Žabek PČ	DATAUM	11. 2016
AUTOR PROJEKTU	Ing. Marek Žabek PČ	FORMÁT	A3 A4
VYPRACOVÁVAJ	Ing. Marek Žabek PČ	STRUŽKA	70
DĀCH VYKRESUJ PÓDORYS 1 NP - Nový sídlo			
NÁZOV A MIESTO STAVBY	Stavebné úpravy RC	MÄSKÄ	4, 50
PAR. 1. 2016/16	Ing. Marek Žabek PČ	Č. VÝKRESU	05
INVEŠTOR	JAK Danstet, Oševská 5655 Žilina, PČ 010 01		

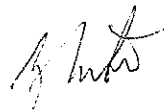
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom znaleckého denníka č.81/2025
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Dolnom Kubíne, dňa 13.10.2025



Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

100
101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120

