

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

Zadávateľ: U9, a.s.Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, IČO: 35 849 703
Číslo spisu (objednávky): 87/2025 zo dňa 24.10.2025



ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: **87/2025**

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.10 súp.č.2969/20 na parcele C KN
p.č.994/2 obec Žilina k.ú.Žilina pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): *28* (12)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

OBSAH:

I. ÚVODNÁ ČASŤ.....	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	6
2.1 BYTY.....	6
2.1.1 Byt: byt č.10.....	6
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	9
3.1 STAVBY.....	9
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	9
3.1.1.1 BYTY.....	10
3.2 POZEMKY.....	11
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	11
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.....	11
III. ZÁVER.....	13
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	13
IV. PRÍLOHY.....	14
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	14

z.p

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 19.9.2025 je znaleckou úlohou Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.10 súp.č.2969/20 na parcele C KN p.č.994/2 obec Žilina k.ú.Žilina pre účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: Dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 24.10.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 24.10.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z Lv č. 5746 zo dňa 29.10.2025
- Potvrdenie Byterm a.s. 01077 Žilina
- Projektová dokumentácia v rozsahu názov dokumentácie, stupeň, časť - pôdorys bytu, autor, dátum -nie je

b) Podklady získané znalcom:

Kópia katastrálnej mapy zo dňa 29.10.2025

f) Dokumentácia zo dňa 24.10.2025

- Zameranie a náčrt skutočného 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 výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 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. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č.5746 v k.ú.Žilina okres Žilina . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

ČASŤ A: majetková podstata

Parcelné číslo: výmera v m2 druh pozemku

994/2 354 Zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

Súp. číslo: 2969 Na pozemku parc.č. 994/2 obytný dom

ČASŤ B: Vlastníci -byty

Pozemok je umiestnený - v zastavanom území obce

35 Spáda Michal r. , , PSČ ,

Dátum narodenia: Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vchod č.20 1.poschodie Číslo bytu: 10 Súp. č.2969

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku : 607/9180

Titul nadobudnutia:

V 7340/2024- Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 26.2.2025-713/2025

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

P530/2025 Oznámenie o začatí výkonu zál.práva v prospech 365, bank, a.s. Dvořakovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO: 31340890 a to formou dobrov. dražby podľa zák.č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách na byt č.10, vchod 20, 1.p., súp.č. stavby 296 na pozemku registra C KN parc.č. 994/2 a spoluvl. podiel o veľkosti 607/9180 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na oземku reg. C KN parc.č. 994/2- zast.plocha a nádvorie o výmere 354 m2 k zmluve č. V 11640/2022-3220/2025

ČASŤ : C. Ľarchy:

35- V 1164/2022 -Zmluva o zriadení záložného práva k úveru číslo v prospech 365 bank, a.s. záložného práva k úveru č.2227598024 na nehnuteľnosť v podiele 1/1, byt č.10, vchod 2, 1.p. súp. číslo stavby 2969 na pozemku reg. C KN 994/2 a spoluvlastn. podiel o veľkosti 607/9180 na spoločn. zariadeniach domu a na pozemku reg. C KN p.č. 994/2-zast.plochy a nádvorie o výmere 354 m², vklad povolený dňa 21.12.202-7467/22, 713/35.

36 Z 916/2025 Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exek. zál. práva č.376/EX 573/24 od súd. exekútora JUDr. Martin Píry, Framborská 3605/41, Žilina pre oprávneného mesto Bytča, Námestie Slovenskej republiky, Bytča, IČO: 00321192, na nehnut. byt č.10, vchod č.20, 1.p. v bytovom dome sč. 2969 post. na pozemku reg. C KN p.č. 994/2 a spoluvlv. podiel o veľkosti 607/9180 na spoločných častiach, zariadeniach domu na príslušenstve a na pozemku reg. C KN p.č.994/2-zast.plocha a nádvorie o výmere 354m²-715/2025.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 24.10.2025 za prítomnosti vlastníka.

Zameranie vykonané dňa 24.10.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 24.10.2025

d) Technická dokumentácia:

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

- v dispozičnom riešení,
- iné

e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra,-
-

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

Stavby:byt č.10 sč.296 Žilina

Pozemok:p.č. 994/2

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

Stavby:

Pozemky:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: byt č.10 sč.2969 na parcele C KN č.994/2 k.ú. Žilina

Bytový dom sč.2969 je postavený na parcele č.994/2 k.ú. Žilina na ul. Háľkova. Objekt bol daný do užívania v roku 1954. Bytový dom má 2 vchody č.18, 20, má 1.PP a 3.NP. Počet bytov vo vchode je 12. Bytový dom je murovaný a zateplený o hrúbke 10 cm. BD nemá výťah, má železobetónové schodište.

Spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami sú: základy, obvodové murivo, vchody, schodište, chodby, zádverie, prečelia, strecha, vodovodné a zvislé konštrukcie, izolačné konštrukcie.

Spoločné zariadenia sú: bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojka a rozvody s uzavieracími ventilmi, šachty na technické zariadenie budov, odpadové potrubie vrátane odbočiek, elektrické rozvody do skríň, osvetlenie spoločných priestorov, elektrický vrátnik, televízna anténa, miestnosť pre bicykle, kočíkareň. V roku 2012 boli zrealizované zateplenie obvodových konštrukcií, odizolované základy, klampiarske konštrukcie, krytina, plastové okná, dvere.

Byt č.10 má 2 izby, kuchyňu, kúpeľňu, WC, chodbu, špajzu a 1.PP je pivnica. Byt bol zrekonštruovaný v roku 1990, kde boli vymenené: podlahy za plávajúce, keramické dlažby a obklady v kúpeľni, nové omietky MVC, nové vchodové dvere, v izbách sú drevené dvere hladké plné. Okná sú plastové aj so žaluziami.

Vykurovanie je panelové -Korado, centrálné vykurovanie. Elektroinštalácia je svetelná a má medené rozvody, nové rozvody vody, kanalizácie. V kuchyni je nová kuchynská linka, kde je nerezový drez, elektrický sporák a digestor. Bytové jadro je murované z tehál. V kúpeľni je umývadlo a páková batéria, vaňa a plynový kotol na ústredné kúrenie a teplú vodu. Dvere sú drevené plné

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba	14,70	14,70
Izba	17,43	17,43
Kuchyňa	10,08	10,08
Chodba	9,19	9,19
Kúpeľňa	3,94	3,94
WC	1,20	1,20
Zásobareň	0,92	0,92
Výmera bytu bez pivnice		57,46
pivnica	1,2*1,3	1,56
pivnica	1,2*1,4	1,68
Vypočítaná podlahová plocha		60,70

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 Eur/m²
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 4,014
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 1,02
Počet izieb: 2

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,35
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,66
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,96
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,61
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,35
6	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	2,26
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,30	1,30	1,13
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	3,91
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,50	3,00	2,61
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,65

12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,65
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,43
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,17
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,74
16	Bleskozvod	1,00	1,30	1,30	1,13
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,74
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,74
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,30	1,30	1,13
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,91
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,30	5,20	4,52
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,30
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,61
25	Povrchy podláh	2,50	1,50	3,75	3,26
26	Vykurovanie	2,50	1,30	3,25	2,83
27	Elektroinštalácia	3,00	1,30	3,90	3,39
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,30	1,30	1,13
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,30	1,30	1,13
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,10	0,55	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,30	2,60	2,26
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,61
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,22
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,52
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,61
Spolu		100,00		115,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 115,00 / 100 = 1,15$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 \cdot 4,014 \cdot 0,939 \cdot 1,1500 \cdot 1,02$$

$$VH = 1\,438,22 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,35	1954	175	71	1,76
2	Zvislé konštrukcie	15,66	1954	140	71	7,94
3	Stropy	6,96	1954	140	71	3,53
4	Schody	2,61	1954	140	71	1,32
5	Zastrešenie bez krytiny	4,35	1954	110	71	2,81
6	Krytina strechy	2,26	2012	60	13	0,49
7	Klampiarske konštrukcie	1,13	2012	55	13	0,27
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,91	2012	45	13	1,13
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,61	1990	65	35	1,41
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1954	0	0	0,00

11	Dvere	0,65	2012	65	13	0,13
12	Okná	5,65	2012	65	13	1,13
13	Povrchy podláh	0,43	2012	48	13	0,12
14	Vykurovanie	2,17	2012	35	13	0,81
15	Elektroinštalácia	1,74	2012	38	13	0,60
16	Bleskozvod	1,13	2012	40	13	0,37
17	Vnútorný vodovod	1,74	2012	35	13	0,65
18	Vnútorná kanalizácia	1,74	2012	45	13	0,50
19	Vnútorný plynovod	1,13	2012	35	13	0,42
20	Výťahy	0,00	1954	0	0	0,00
21	Ostatné	1,91	2012	40	13	0,62
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,52	1990	65	35	2,43
23	Vnútorné keramické obklady	1,30	1990	40	35	1,14
24	Dvere	2,61	1990	65	35	1,41
25	Povrchy podláh	3,26	1990	48	35	2,38
26	Vykurovanie	2,83	1990	35	35	2,83
27	Elektroinštalácia	3,39	1990	38	35	3,12
28	Vnútorný vodovod	1,13	1990	35	35	1,13
29	Vnútorná kanalizácia	1,13	1990	45	35	0,88
30	Vnútorný plynovod	0,48	1990	35	35	0,48
31	Ohrev teplej vody	2,26	2020	30	5	0,38
32	Vybavenie kuchýň	2,61	2020	23	5	0,57
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	5,22	1990	45	35	4,06
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,52	1990	55	35	2,88
35	Ostatné	2,61	1990	40	35	2,28
Opotrebenie						51,98%
Technický stav						48,02%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,438,22 \text{ Eur/m}^2 \cdot 60,7 \text{ m}^2$	87 299,95
Technická hodnota	48,02% z 87 299,95 Eur	41 921,44

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti centra Žiliny na ul. Háľkova, kde sú obchody a bytové domy.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosť sa využíva len na bývanie.

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

Pozri LV.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY**Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:****Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 1,55

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

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je vyšší	II.	3,100	10	31,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	4,650	30	139,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	4,650	7	32,55
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	4,650	5	23,25
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,853	6	5,12
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	3,100	10	31,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	4,650	8	37,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	3,100	6	18,60
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	3,100	5	15,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,550	9	13,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	3,100	7	21,70
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	4,650	7	32,55
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	4,650	6	27,90
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

15	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu	IV.	0,853	4	3,41
	zvýšená hlučnosť a prašnosť - blízkosť dopravných ťahov	III.	1,550	5	7,75
16	Názor znalca dobrý byt	II.	3,100	20	62,00
Spolu				145	502,98

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 502,98 / 145$	3,469
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 41\,921,44 \text{ Eur} * 3,469$	145 425,48 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
994/2	zastavaná plocha a nádvorie	354,00	1/1	607/9180	23,41

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	6. pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,20
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 zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80

k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,90
---	--	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 2,80 * 0,90$	8,8452
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 8,8452$	234,93 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 607/9180 * 83\,165,22 \text{ Eur}$	5 499,05 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 994/2	$354,00 \text{ m}^2 * 234,93 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 607/9180$	5 499,05
Spolu		5 499,05

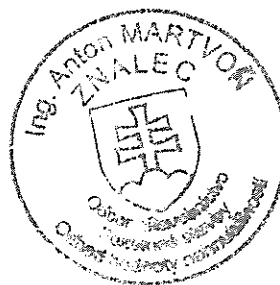
III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
byt č.10	1/1	145 425,48
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 994/2 (23,41 m ²)	1/1 z 607/9180	5 499,05
Všeobecná hodnota celkom		150 924,53
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		151 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopäťdesiatjedentisíc Eur		
SKK		4 549 026,00

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 29.10.2025



Ing. Anton Martvoň

IV. PRÍLOHY

- 1/ Objednávka U9, a.s. zo dňa 19.9.2025.
- 2/ Výpis z LV č.5746 zo dňa 29.10.2025.
- 3/ Kópia katastrálnej mapy
- 4/ Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti.
- 5/ Potvrdenie Bytterm a.s. Žilina- rok 1954.
- 6/ Byt 10, pôdorys bytu, pivnice.
- 7/ Fotodokumentácia.



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 05 Bratislava

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

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

V Bratislave, dňa 19.09.2025

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:

LV č.	Okresný úrad katastrálny odbor	Okres	Obec	Katastrálne územie
5746	Žilina	Žilina	Žilina	Žilina

Pozemky parcely registra „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m²/	Druh chránenej nehn.
994/2	Zastavaná plocha a nádvorie	354	

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
2969	994/2	OBYTNÝ DOM/Byt č. 10, 1.p., vchod 20

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 607/9180

Vlastníkom Predmetu Dražby v podiele 1/1 je:

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

Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

13.10.2025 o 10:00 hod.

29.10.2025 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 adresu 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.
v z. Mgr. Mária Chlipalová

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 29.10.2025
Čas vyhotovenia : 11:31:35
Údaje platné k : 28.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5746

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
994/2	354	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	3
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

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
2969	994/2	9	OBYTNÝ DOM		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 11

Počet vlastníkov: 11

5	Jantoš Ladislav r. a Alena Jantošová r. Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM	1/1
	Titul nadobudnutia: KÚPA V 4815/97-3630/97	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
	Správca - Neevidovaní	
	Iná oprávnená osoba - Neevidovaní	

Vchod (číslo) 20	Poschodie 1	Číslo bytu 10	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 607/9180
Súpisné číslo 2969	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
35	Spáda Michal r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/1
	Titul nadobudnutia: V 7340/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 26.02.2025 - 713/2025		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P 530/2025 - Oznámenie o začatí výkonu zál. práva v prospech 365.bank, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, IČO:31340890 a to formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na byt číslo 10, číslo vchodu 20, 1.p., súp. číslo stavby 2969 na pozemku registra C KN parc. č. 994/2 a spoluvl. podiel o veľkosti 607/9180 na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku registra C KN parc. č. 994/2- zast. plocha a nádvorie o výmere 354 m2, k zmluve č. V 11640/2022 - 3220/2025;		-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Vchod (číslo) 20	Poschodie 2	Číslo bytu 11	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 758/9180
Súpisné číslo 2969	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
18	Ďurech Ivan r. a Viktoria Ďurechová r. Dátum narodenia: , Dátum narodenia: , BSM		1/1
	Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA Č.V 3403/02-3692/02.,		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
29	Gašpieriková Eliška r. , , , PŠČ , , Dátum narodenia: Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva č. V 1211/15 - z 18.03.2015 - 1482/15; Z-7026/16-zmena byt.priestoru na nebyt.-6000/16 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/1
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Legenda

Druh nebytového priestoru
12 Iný nebytový priestor

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZRIAĐUJE SA ZÁL.PRÁVO V ZMYSLE PAR.15 ZÁK.182/93 Z.Z. V ZNENÍ ZÁK.151/95 Z.Z.NA ZABEZPEČENIE VŠETKÝCH POHĽADÁVOK
-	VEC.BREMENO PRE SR V ZAST.OKR.ÚRADOM ŽILINA-POVINNOSŤ VLASTNÍKOV STRPIEŤ V OBYT.DOME Č.S.2969 NA PARC Č.994/2 STÁLY ÚKRYT CO E.Č.0501104, ZABEZPEČIŤ PRÁVO PRÍSTUPU A MANIPUL.V OBJEKTE, PODEA V 2596/94-883/94-3241/97,Z-4114-prečíslovanie evid.čísiel ochranných stavieb-4000/16
-	NA PODIEL VLAST.GEBAUEROVÁ ZDENA-VEC.BREMENO-PRÁVO DOŽIVOT. BEZPL. UŽÍVANIA BYTU Č.2, SPOL.ČASTÍ A ZARIAD.DOMU Č.S.2969 A PARC.Č.994/2 PRE ŠUHAJÍKOVÚ MARGITU R (), PODEA V 7035/97-541/98
-	Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného strpieť na pozemku vo svojom vlastníctve CKN parc.č. 994/32 - zast. plochy a nádvoria o výmere 212 m2 v zmysle GP č. 19/2011 právo prechodu peši a prejazdu motorovými vozidlami za účelom prístupu vlastníkov k bytovému domu č.s. 2969/19 a 20 a činnosti súvisiace s výkonom vecného bremena, ktoré sa zriaďuje "in rem" v prospech vlastníkov bytov v obytnom dome č.s. 2969 postavenom na CKN parc.č. 994/2 - zast. plochy a nádvoria o výmere 354 m2 evidovanom na LV č. 5746 pre k.ú. Žilina - podľa č. V 4141/13 - z 08.07.2013 - 3458/13;
Vlastník poradové číslo 22	NA PODIEL VL.VAVRO ADRIÁN-VECNE BREMENO V PROSPECH JURAJA MATUŠÍKA,NAR. ,BYTOM ,HELENY MATUŠÍKOVEJ R. ,NAR. ,BYTOM A LUBOMÍRY VAVROVEJ R. ,NAR. ,BYTOM ,SPOČÍVAJÚCE V PRÁVE DOŽIVOTNÉHO BÝVANIA V BYTE Č.6 NA 3.P. VCHOD 18 V OBYT.DOME Č.S.2969,POSTAVENOM NA C-KN PARC.Č.994/2,V PRÁVE JEHO UŽÍVANIA,AKO AJ V PRÁVE UŽÍVANIA SPOLOČ.ČASTÍ A ZARIADENÍ OBYT.DOMU Č.S.2969 V ROZSAHU ZODPOVEDAJÚCOM SPOULVL.PODIELU NA SPOLOČ.ČASTIACH A SPOLOČ.ZARIAD. OBYT.DOMU,PODEA Č.V 8319/08-6256/08;
Vlastník poradové číslo 28	Na podiel vlastníka Podolanová Dominika - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva pre Slovenskú sporiteľňu,a.s.,Tomášikova 48,83237 Bratislava, IČO:00151653,na zabezpečenie pohľadávky zál.veriteľ'a zo Zmluvy o hypotekárnom úvere č. 5050919691 a zo Zmluvy o splátkovom úvere č. 5051672336 zo dňa 13.01.2014 - na nehnuteľnosti: byt č. 12, číslo vchodu 20,2.p., súp. číslo stavby 2969 na pozemku registra CKN 994/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 616/9180 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN parc.č. 994/2 - zast. plochy a nádvoria o výmere 354 m2 - podľa č. V 191/14 - z 11.02.2014 - 912/14;
Vlastník poradové číslo 32	V 7822/2016 - Na podiel vl. Martinčeková Mária Ing. Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg.č.:001/265200/16-001/000 v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava, IČO:31320155 na byt č. 3, číslo vchodu 18, 2.p., súpisné číslo stavby 2969 na pozemku C KN parc.č. 994/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 643/9180 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C KN parc.č. 994/2 zast.pl. o výmere 354 m2, vklad povolený dňa 28.9.2016 - 5877/16, 6037/16

Vlastník poradové číslo 35	V 11640/2022 - Zmluva o zriadení záložného práva k úveru číslo v prospech 365.bank, a.s. IČO 31340890, Dvořákovo námestie , 81102 Bratislava na základe zmluvy o zriadení záložného práva k úveru č. 2227598024 na nehnuteľnosť v podiele 1/1: byt č. 10, číslo vchodu 20, 1.p., súp.číslo stavby 2969 na pozemku registra CKN 994/2 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 607/9180 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku registra CKN parc.č. 994/2 - zast. plochy a nádvoria o výmere 354 m2, vklad povolený dňa 21.12.2022 - 7467/22; 713/25;
Vlastník poradové číslo 35	Z 916/2025 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 376EX 573/24 od súd. exekútora JUDr. Martin Píry, Framborská 3605/41, Žilina, pre oprávneného Mesto Bytča, Námestie Slovenskej republiky, Bytča, IČO: 00321192, na nehnuteľnosť: byt č. 10, vchod č. 20, 1.p., v obytnom dome súp. číslo 2969 post. na pozemku registra C KN parc. č. 994/2 a spoluvl. podiel o veľkosti 607/9180 na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku registra C KN parc. č. 994/2- zast. plocha a nádvorie o výmere 354 m2 - 715/2025;
Vlastník poradové číslo 36	Z 916/2025 - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 376EX 573/24 od súd. exekútora JUDr. Martin Píry, Framborská 3605/41, Žilina, pre oprávneného Mesto Bytča, Námestie Slovenskej republiky, Bytča, IČO: 00321192, na nehnuteľnosť: byt č. 5, vchod č. 18, 3.p., v obytnom dome súp. číslo 2969 post. na pozemku registra C KN parc. č. 994/2 a spoluvl. podiel o veľkosti 650/9180 na spoločných častiach, zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku registra C KN parc. č. 994/2- zast. plocha a nádvorie o výmere 354 m2 - 715/2025; 3907/25;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Žilina	Žilina	Žilina
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 994/2		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	29. 10. 2025 11:27:12	Bez autorizácie	
Údaje platné k	28. 10. 2025 18:00:00		

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

LV č.	Okresný úrad katastrálny odbor	Okres	Obec	Katastrálne územie
5746	Žilina	Žilina	Žilina	Žilina

Pozemky parcely registra „C“:

Parcelné číslo	Druh pozemku	Výmera /m ² /	Druh chránenej nehn.
994/2	Zastavaná plocha a nádvorie	354	

Stavby:

Súpisné číslo	Na parcele č.:	Popis stavby/byt č.
2969	994/2	OBYTNÝ DOM/Byt č. 10, 1.p., vchod 20

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 607/9180

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

.....

.....

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný/opustený	obývaný
Nehodiace sa prečiarknuť	
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát Nehodiace sa prečiarknuť	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

Všeobecné údaje o znaleckej obhládke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	13.10.2025 o 10:00 hod. 24.10.2025
Dátum a čas trvania obhliadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	24.10.25 10 ⁰⁰ hod.

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

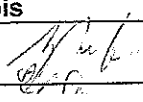
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži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

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

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

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
M. Maršal	znalec	
SPADA	vlastník	

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



**BYTTERM**

a.s.



ul. Saleziánska 4
010 77 ŽILINA

IČO 31584705, Zapsané v obchodnom registri Okresného súdu v Žiline, odd. Sa vl. Č. 156/L

Pán

POTVRDENIE

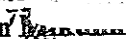
Bytterm a.s. Žilina ako správca domu na ulici

Háľková 2969/20

potvrďuje, že uvedený dom bol odovzdaný do užívania

v roku 1954.

**BYTTERM a.s.**
Saleziánska 4

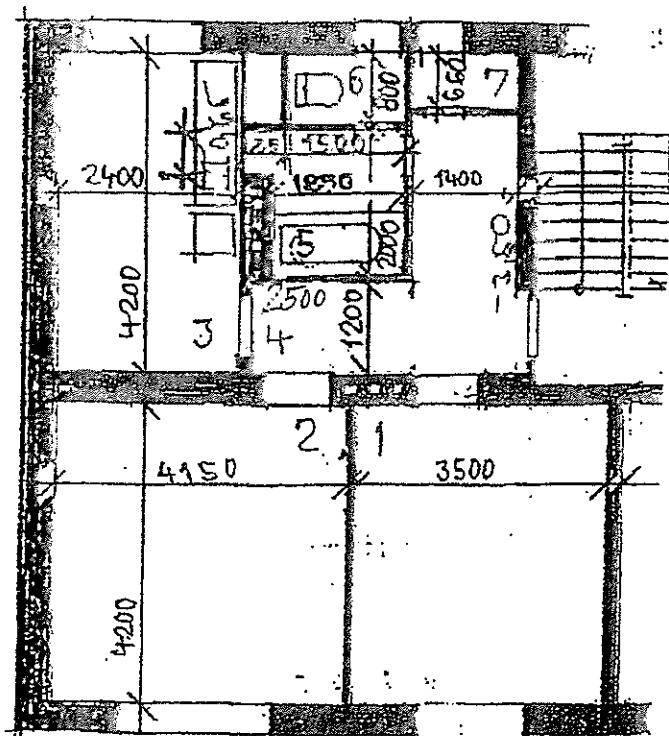
Ing. 
vedúci správy DaB

V Žiline 23.4.2012
Vybavuje: vz. Királyová

Prôdorys 1. poschodia

Byt č. 10

2. - izbový



Žilina - ul. - Háčkova č. 2969/20/10/95

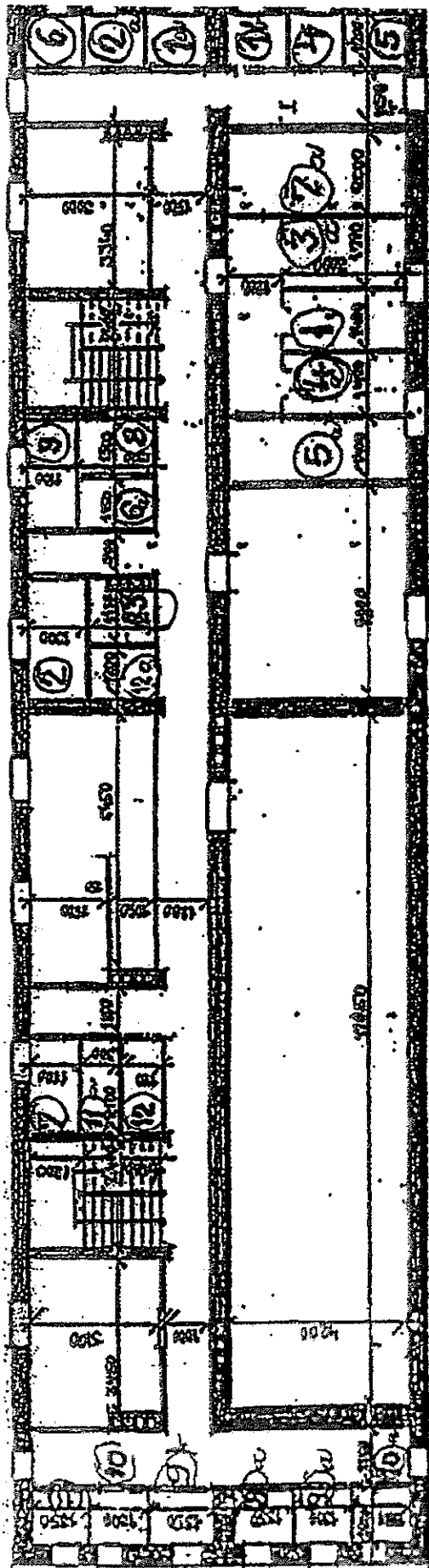
LEGENDA

čís. mie.	Názov miestnosti	P l o c h a m ²	
		obytná	prísluš..
1	izba	14,70	
2	izba	17,43	
3	kuchyňa		10,08
4	chodba		9,19
5	kúpeľňa		3,94
6	WC		1,20
7	zásobáreň		0,92
celková pl.bytu		32,13	25,33
užitková plocha bytu spolu : 57,46			

Bytový dom - Žilina - ul. Hájková č. 2969/18, 20/97

Vchod č. 20

Vchod č. 18



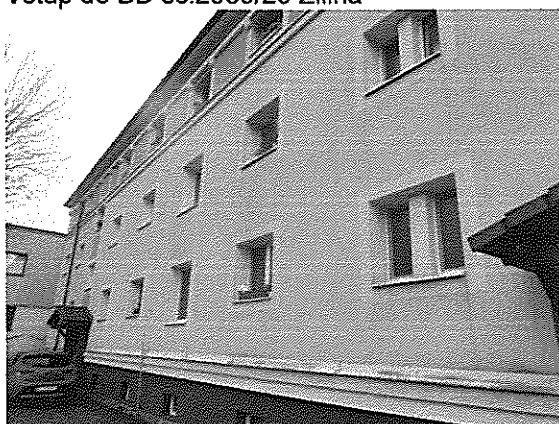
BYTTERM a.s.
Saloziánka 4
010 77 ŽILINA
Handwritten signature

e b e n d e
číslo rozmer
plocha nájomník
m2

3,00x1,40	4,20	1,62	1,62	7,44	p. Randa	2,80x1,30	3,64	1,56	5,20	1,72	5,10	6,82	1,56	4,20	5,76	1,62	2,88	7,50	1,62	2,18	3,80	2,31	6,40	10,71	1,62	2,47	4,09	2,69	1,56	1,62	5,87	p. Jantoch	1,20x1,35	1,62	1,62	1,20x1,35	1,62	1,20x1,35	1,62	3,24	1,62	1,20x1,35	1,62	1,20x1,35	1,62	1,20x1,10	2,45x1,10	1,20x1,30	1,20x1,50	2,10x1,10	2,31	1,80	3,42	2,31	1,80	1,20x1,50	1,80	1,20x1,10	2,31	1,80	4,11	67,96	135,87	60,71,61
-----------	------	------	------	------	----------	-----------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	-------	------	------	------	------	------	------	------	------------	-----------	------	------	-----------	------	-----------	------	------	------	-----------	------	-----------	------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	------	------	------	------	------	-----------	------	-----------	------	------	------	-------	--------	----------



Vstup do BD sč.2969/20 Žilina



Pohľad zo zadnej strany



Ulica Halková 20



Pohľad od ulice



Byt. Dom súp.č.2969 Žilina, Kuchyňa,elektrický sporák



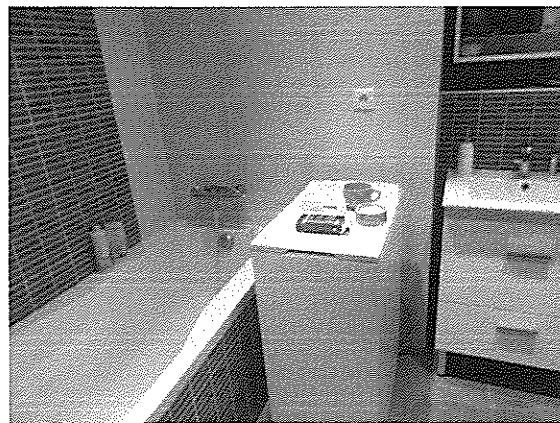
Byt č.10 Kuchynská linka



Izba- plávajúca podlaha



Izba-plávajúca podlaha, panelový radiátor



Kúpeľňa-vaňa, umývadlo



WC



Plynový kotol v kúpeľni



Dvere drevené plné

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.87/2025

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

V Dolnom Kubíne, dňa 29.10.2025



Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

