

**Znalec :** Evidenčné číslo 910840

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

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

**Zadávateľ :** U9, a. s., Zelinárska 6, 821 01 Bratislava. IČO : 35849703.

**Číslo spisu / objednávky/ :** objednávka z 18.09.2025

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

číslo 130 / 2025

**Vo veci :** stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.14 na 7.p. bytového domu s. č. 453  
ulica Bethovenova or. č. 18, príslušenstva na pozemku parc.č.7401, 7402, 7403,  
k. ú. Nitra pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):  
Počet odovzdaných vyhotovení:

32 (8)  
5

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 18.09.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.14 na 7.p. bytového domu s. č. 453 ulica Bethovenova or. č. 18, príslušenstva na pozemku parc.č.7401, 7402, 7403, k. ú. Nitra.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

14.10.2025

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

03.11.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Potvrdenie o užívaní bytového domu vydané OSBD Nitra zo dňa 3.5.2013
- Kúpna zmluva z 29.02.2012
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu bytu č.14
- Objednávka znaleckého posudku z 18.09.2025
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4982 čiastočný k. ú. Nitra zo dňa 3.11.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. ČKN č. 7403 k. ú. Nitra zo dňa 3.11.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície dôležitých pojmov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená 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 ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2025.

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

#### Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

#### **8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

## **II. POSUDOK**

### **1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE**

#### **a) Výber použitej metódy:**

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

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:**

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu stavieb. 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. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

#### **Metóda polohovej diferenciácie**

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

k<sub>PD</sub> – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej

diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a + b} \quad [€]$$

kde

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

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

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- $VSH_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

#### Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie, ktorá najviac vystihuje všeobecnú hodnotu pozemkov.

#### Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku
- $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠ<sub>HMJ</sub> - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

**Hlavné faktory porovnávania:**

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

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

$$V\dot{S}H_{poz} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

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

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4982 ČIASTOČNÝ

Stavby

Počet stavieb: 1

### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

| Súpisné číslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------|--------------|------------------------------|--------------------|
| 453                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7401<br>7402<br>7403      | 9           | Bytový dom   |                              | 1                  |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7401 pod stavbou s.č. 453 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3681.<br>Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7402 pod stavbou s.č. 453 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3681.<br>Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7403 pod stavbou s.č. 453 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3681. |                           |             |              |                              |                    |
| 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**

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                                              |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vchod (číslo)<br>o.č. 18          | Poschodie<br>7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Číslo bytu<br>14 | Podiel priestoru na spoločných<br>častiach a spoločných<br>zariadeniach domu, na<br>príslušenstve<br>73/3456 |
| Súpisné číslo<br>453              | Miestna časť                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                                                                                                              |
| Iné údaje: Bez zápisu             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                                              |
| Poradové<br>číslo                 | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj                                                                                                                                                                                                 |                  | Spoluvlastnícky<br>podiel                                                                                    |
| 35                                | Petrík Róbert r. , , , Dátum narodenia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  | 1/1                                                                                                          |
|                                   | Titul nadobudnutia:<br>Kúpna zmluva V 4204/13-2831/13                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                                                              |
|                                   | Iné údaje:<br>Z 9920/20 - 5219/20                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                                                                                                              |
|                                   | Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  | K<br>nehnutelnosti                                                                                           |
|                                   | Začatie výkonu záložného práva veriteľa Československá obchodná banka, a.s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 zavkladovaného pod V 4201/13 formou odpredaja nehnuteľnosti na dražbe: byt č.14, 7.p., o.č.18 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel 73/3456 na spoločných častiach, zariadeniach domu, podľa P 562/25 - 3109/25 |                  | -                                                                                                            |
| Správca - Neevidovaní             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                                              |
| Iná oprávnená osoba - Neevidovaní |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                                              |

Iné údaje - nepriradené

Právo užívať p.č.7401,7402,7403 LV.č.3681

Por č.22, 48

Z 7300/22 - 3976/22

Ostatné priestory nevyžiadané.

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -                                | Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.                                                                                                                                                                                                               |
| -                                | Por.č. 6, 55<br>Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, podľa V 2670/18 zo dňa 12.4.2018 na byt č. 15/VIII.NP, o.č.14 v celosti a spoluvl.podiel : 73/3456 na spol.častiach, zariadeniach domu - 1517/18, V 2882/18 - 1643/18                   |
| -                                | Por.č.: 45,63,64<br>Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa V 2162/23 zo dňa 3.4.2023 na byt č.13/VII.NP, o.č.14 spolu v celosti a spoluvl.podiel : 73/3456 na spol.častiach, zariadeniach domu - 1406/23, V 2549/23 - 1575/23 |
| Vlastník poradové číslo 35       | Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko,a.s.,Bratislava,IČO:31318916 , podľa V 4201/13 zo dňa 17.7.2013 k bytu č.14/VII., o.č.18 v celosti a k spoluvl.podielu 73/3456 na spol.častiach,zariad.domu -2445/13,V 4204/13-2831/13                                                               |

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vlastník poradové číslo 35 | Exekučný príkaz EX 306 EX 400/20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. byt č.14/VII., o.č.18 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel 73/3456 na spoločných častiach a zariadeniach domu (EÚ Levice - JUDr.Ing. Jozef Buri, LLM) v prospech oprávneného Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, podľa Z 9818/20 - 5060/20                                                                                                              |
| Vlastník poradové číslo 35 | Exekučný príkaz EX 306 EX 825/20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. byt č.14/VII., o.č.18 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel 73/3456 na spoločných častiach a zariadeniach domu (EÚ Levice - JUDr.Ing. Jozef Buri, LLM) v prospech oprávneného COFIDIS SA, pobočka zahraničnej banky, IČO:50595628, Einsteinova ulica 11/3677, 851 01 Bratislava, podľa Z 6837/21 - 3033/21                                                                         |
| Vlastník poradové číslo 35 | Exekučný príkaz 306 EX 141/19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. byt č.14/VII., o.č.18 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel 73/3456 na spoločných častiach a zariadeniach domu (EÚ Levice - JUDr.Ing. Jozef Buri, LLM) v prospech oprávneného Tatra - Leasing, s.r.o. Bratislava (IČO: 31 326 552), Hodžovo námestie 6785/3, Bratislava, zast. AK Rieglová & Kadáková s.r.o. (IČO: 51 330 091, Bajkalská 5/A, Bratislava, podľa Z 8137/2023 - 6517/23 |

## ČASŤ C: ĎALŠIE

### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.10.2025

Zameranie vykonané dňa 14.10.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.10.2025

### d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia stavby Skutkový stav bol zistený meraním a nákres tvorí prílohu znaleckého posudku.

### e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Stavby:

Byt č.14 na 7.p.

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

Pozemky sú vo vlastníctve Mesta Nitra.

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

Nehnuteľnosti sú postavené v súlade s územným plánom obce.



## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTY

#### 2.1.1 Byt č.14 na 7.p.

##### POPIS

Byt č.18 sa nachádza na 7.p. obytného domu s.č.453 na ul.Bethovenovej or.č.18 v Nitre. Obytný dom je montovaný panelový dom s rovnou strechou. Obytný dom bol daný do užívania v roku 1986. Dom je diaľkovo vykurovaný, s centrálnou prípravou teplej vody a je napojený na verejné rozvody inžinierskych sietí.

Bytový dom má suterén a 8 nadzemných obytných podlaží.

Bytový dom je zateplený s novou fasádou, strechou, dvere a okná sú plastové s izolačným dvojsklom:

Byt č.18 dispozične pozostáva z 3 obytných miestností a príslušenstva, ktorým je chodba, kuchyňa, WC, kúpeľňa, komora a pivnica o celkovej výmere 75,73 m<sup>2</sup>.Ide o skutočne nameranú a zistenú podlahovú plochu.

Byt č.18 sa nachádza v pôvodnom stave

Podiel bytu č.18 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu je vo veľkosti 73 / 3456.

Predpokladanú životnosť zatepleného panelového domu stanovujem odhadom na 100 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s`celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to )

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

##### PODLAHOVÁ PLOCHA

| Názov miestnosti a výpočet         | Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| izba 3,06*3,46                     | 10,59                              |
| izba 3,46*3,46                     | 11,97                              |
| izba 6,01*3,46                     | 20,79                              |
| kuchyňa 4,47*3,04                  | 13,59                              |
| chodba 3,45*1,73+0,83*1,75         | 7,42                               |
| komora 1,70*3,48                   | 5,92                               |
| potraviny 1,18*1,70                | 2,01                               |
| kúpeľňa 1,6*1,65                   | 2,64                               |
| WC 0,80*1,00                       | 0,80                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>75,73</b>                       |

# STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie: plošných)

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 4,014$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$3$$

## Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo                     | Názov                      | Cenový podiel RU [%]<br>cp <sub>i</sub> | Koef. štand.<br>ks <sub>i</sub> | Úprava podielu cp <sub>i</sub> *<br>ks <sub>i</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|---------------------------|----------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Spoločné priestory</b> |                            |                                         |                                 |                                                     |                                     |
| 1                         | Základy vrát. zemných prác | 5,00                                    | 1,00                            | 5,00                                                | 4,71                                |
| 2                         | Zvislé konštrukcie         | 18,00                                   | 1,20                            | 21,60                                               | 20,32                               |
| 3                         | Stropy                     | 8,00                                    | 1,00                            | 8,00                                                | 7,54                                |
| 4                         | Schody                     | 3,00                                    | 1,00                            | 3,00                                                | 2,83                                |
| 5                         | Zastrešenie bez krytiny    | 5,00                                    | 1,00                            | 5,00                                                | 4,71                                |
| 6                         | Krytina strechy            | 2,00                                    | 1,10                            | 2,20                                                | 2,07                                |
| 7                         | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                                    | 1,00                            | 1,00                                                | 0,94                                |
| 8                         | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                                    | 1,20                            | 3,60                                                | 3,39                                |
| 9                         | Úpravy vnútorných povrchov | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,89                                |
| 10                        | Vnútorné keramické obklady | 0,50                                    | 0,00                            | 0,00                                                | 0,00                                |
| 11                        | Dvere                      | 0,50                                    | 1,40                            | 0,70                                                | 0,66                                |
| 12                        | Okná                       | 5,00                                    | 1,40                            | 7,00                                                | 6,60                                |
| 13                        | Povrchy podláh             | 0,50                                    | 1,00                            | 0,50                                                | 0,47                                |
| 14                        | Vykurovanie                | 2,50                                    | 1,00                            | 2,50                                                | 2,36                                |
| 15                        | Elektroinštalácia          | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,89                                |
| 16                        | Bleskozvod                 | 1,00                                    | 1,00                            | 1,00                                                | 0,94                                |
| 17                        | Vnútorný vodovod           | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,89                                |
| 18                        | Vnútorná kanalizácia       | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,89                                |
| 19                        | Vnútorný plynovod          | 1,00                                    | 1,00                            | 1,00                                                | 0,94                                |
| 20                        | Výťahy                     | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,89                                |
| 21                        | Ostatné                    | 2,00                                    | 1,00                            | 2,00                                                | 1,89                                |
| <b>Zariadenie bytu</b>    |                            |                                         |                                 |                                                     |                                     |
| 22                        | Úpravy vnútorných povrchov | 4,00                                    | 1,00                            | 4,00                                                | 3,77                                |
| 23                        | Vnútorné keramické obklady | 1,00                                    | 1,00                            | 1,00                                                | 0,94                                |

|    |                                           |               |      |               |               |
|----|-------------------------------------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 24 | Dvere                                     | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,89          |
| 25 | Povrchy podláh                            | 2,50          | 1,00 | 2,50          | 2,36          |
| 26 | Vykurovanie                               | 2,50          | 1,00 | 2,50          | 2,36          |
| 27 | Elektroinštalácia                         | 3,00          | 1,00 | 3,00          | 2,83          |
| 28 | Vnútorňý vodovod                          | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,94          |
| 29 | Vnútorňá kanalizácia                      | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,94          |
| 30 | Vnútorňý plynovod                         | 0,50          | 1,00 | 0,50          | 0,47          |
| 31 | Ohrev teplej vody                         | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,89          |
| 32 | Vybavenie kuchýň                          | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,89          |
| 33 | Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC | 4,00          | 1,00 | 4,00          | 3,77          |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov                 | 4,00          | 1,00 | 4,00          | 3,77          |
| 35 | Ostatné                                   | 2,50          | 1,00 | 2,50          | 2,36          |
|    | <b>Spolu</b>                              | <b>100,00</b> |      | <b>106,10</b> | <b>100,00</b> |

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 106,10 / 100 = 1,061$$

Východisková hodnota na MJ:

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

1,00

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,014 * 1,037 * 1,0610 *$$

$$VH = 1\,436,67 \text{ Eur/m}^2$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov            | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Byt č.14 na 7.p. | 1982              | 43      | 57      | 100     | 43,00 | 57,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                       | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-----------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $1\,436,67 \text{ Eur/m}^2 * 75,73\text{m}^2$ | 108 799,02    |
| Technická hodnota    | 57,00% z 108 799,02 Eur                       | 62 015,44     |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanom území krajského mesta Nitra, na sídlisku Klokočina, ulica Bethovenova. Predmetná lokalita je zastavaná hromadnou bytovou výstavbou a obsahuje aj občiansku vybavenosť. Záujem o kúpu nehnuteľností v danej lokalite je zvýšený, čo sa týka bytov. Predmetná lokalita má vybudované prístupové komunikácie a kompletne inžinierske siete (voda, plyn, kanalizácia, elektrina a telefón).

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

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

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

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko a. s. Bratislava a viaceré exekučné záložné práva.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 BYTY**

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

**Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:**

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

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,75**

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

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

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo | Popis                                      | Trieda | k <sub>PDI</sub> | Váha<br>V <sub>i</sub> | Výsledok<br>k <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub> |
|-------|--------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku     |        |                  |                        |                                              |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III.   | 0,750            | 10                     | 7,50                                         |

|           |                                                                                           |      |       |    |       |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|----|-------|
| <b>2</b>  | <b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b>                            |      |       |    |       |
|           | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk                     | II.  | 1,500 | 30 | 45,00 |
| <b>3</b>  | <b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b>                                        |      |       |    |       |
|           | nehnutelnosť vyžaduje opravu                                                              | III. | 0,750 | 7  | 5,25  |
| <b>4</b>  | <b>Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu</b>                                  |      |       |    |       |
|           | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                                       | I.   | 2,250 | 5  | 11,25 |
| <b>5</b>  | <b>Príslušenstvo bytového domu</b>                                                        |      |       |    |       |
|           | práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah                               | III. | 0,750 | 6  | 4,50  |
| <b>6</b>  | <b>Vybavenosť a príslušenstvo bytu</b>                                                    |      |       |    |       |
|           | byt bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením                                      | IV.  | 0,413 | 10 | 4,13  |
| <b>7</b>  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>                             |      |       |    |       |
|           | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                     | I.   | 2,250 | 8  | 18,00 |
| <b>8</b>  | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>                                     |      |       |    |       |
|           | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov                          | III. | 0,750 | 6  | 4,50  |
| <b>9</b>  | <b>Orientácia obytných miestností k svetovým stranám</b>                                  |      |       |    |       |
|           | orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná                      | III. | 0,750 | 5  | 3,75  |
| <b>10</b> | <b>Umiestnenie bytu v bytovom dome</b>                                                    |      |       |    |       |
|           | byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží                                               | III. | 0,750 | 9  | 6,75  |
| <b>11</b> | <b>Počet bytov vo vchode - v bloku</b>                                                    |      |       |    |       |
|           | počet bytov vo vchode: do 20 bytov                                                        | III. | 0,750 | 7  | 5,25  |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí bytového domu</b>                                                      |      |       |    |       |
|           | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút                     | I.   | 2,250 | 7  | 15,75 |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>                                         |      |       |    |       |
|           | pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb | I.   | 2,250 | 6  | 13,50 |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>                             |      |       |    |       |
|           | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m                                        | IV.  | 0,413 | 4  | 1,65  |

|    |                                                           |      |       |            |               |
|----|-----------------------------------------------------------|------|-------|------------|---------------|
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu |      |       |            |               |
|    | bežný hluk a prašnosť od dopravy                          | II.  | 1,500 | 5          | 7,50          |
| 16 | Názor znalca                                              |      |       |            |               |
|    | priemerný byt                                             | III. | 0,750 | 20         | 15,00         |
|    | <b>Spolu</b>                                              |      |       | <b>145</b> | <b>169,28</b> |

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

| Názov                              | Výpočet                                                | Hodnota       |
|------------------------------------|--------------------------------------------------------|---------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 169,28 / 145$                                | 1,167         |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_B = TH * k_{PD} = 62\,015,44 \text{ Eur} * 1,167$ | 72 372,02 Eur |

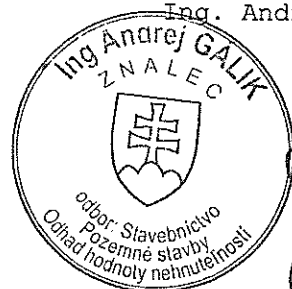
## III. ZÁVER

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                            | Všeobecná hodnota [Eur] |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Stavby</b>                                                    |                         |
| Byt č.14 na 7.p.                                                 | 72 372,02               |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                  | <b>72 372,02</b>        |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                             | <b>72 400,00</b>        |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatdvatisícštyristo Eur</b> |                         |

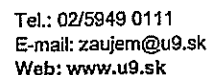
V Nitre, dňa 03.11.2025

Ing. Andrej Gálik



## IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 18.09.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 4982 čiastočný k. ú. Nitra zo dňa 3.11.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 7403 k. ú. Nitra zo dňa 3.11.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Potvrdenie o užívaní bytového domu vydané OSBD Nitra zo dňa 3.5.2013
- Kúpna zmluva z 29.02.2012
- Projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysu bytu č.14
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia



V Bratislave, dňa 18.09.2025



## Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403 Nitra  
Obec : 500011 Nitra  
Katastrálne územie : 839914 Nitra

Dátum vyhotovenia : 3.11.2025  
Čas vyhotovenia : 12:25:08  
Údaje platné k : 31.10.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4982 ČIASTOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Na pozemku<br>parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh chránenej<br>nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|-------------|--------------|---------------------------------|--------------------|
| 453                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 7401<br>7402<br>7403         | 9           | Bytový dom   |                                 | 1                  |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7401 pod stavbou s.č. 453 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3681.<br>Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7402 pod stavbou s.č. 453 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3681.<br>Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7403 pod stavbou s.č. 453 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3681. |                              |             |              |                                 |                    |
| Iné údaje: Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                              |             |              |                                 |                    |

## Legenda

## Druh stavby

9 Bytový dom

## Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

## Byty

Počet bytov: 1

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                                     |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vchod (číslo)<br>o.č. 18          | Poschodie<br>7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Číslo bytu<br>14 | Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve<br>73/3456 |
| Súpisné číslo<br>453              | Miestna časť                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |                                                                                                     |
| Iné údaje: Bez zápisu             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                                     |
| Poradové číslo                    | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj                                                                                                                                                                                                 |                  | Spoluvlastnícky podiel                                                                              |
| 35                                | Petrik Róbert r. , , , Dátum narodenia:                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  | 1/1                                                                                                 |
|                                   | Titul nadobudnutia:<br>Kúpna zmluva V 4204/13-2831/13                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |                                                                                                     |
|                                   | Iné údaje:<br>Z 9920/20 - 5219/20                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |                                                                                                     |
|                                   | Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  | K nehnuteľnosti                                                                                     |
|                                   | Začatie výkonu záložného práva veriteľa Československá obchodná banka, a.s., Žižkova 11, 811 02 Bratislava, IČO: 36 854 140 zavkladovaného pod V 4201/13 formou odpredaja nehnuteľnosti na dražbe: byt č.14, 7.p., o.č.18 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel 73/3456 na spoločných častiach, zariadeniach domu, podľa P 562/25 - 3109/25 |                  | -                                                                                                   |
| Správca - Neevidovaní             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                                     |
| Iná oprávnená osoba - Neevidovaní |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |                                                                                                     |

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

Právo užívať p.č.7401,7402,7403 LV.č.3681

Por.č.22, 48

Z 7300/22 - 3976/22

**ČASŤ C: ĽARCHY**

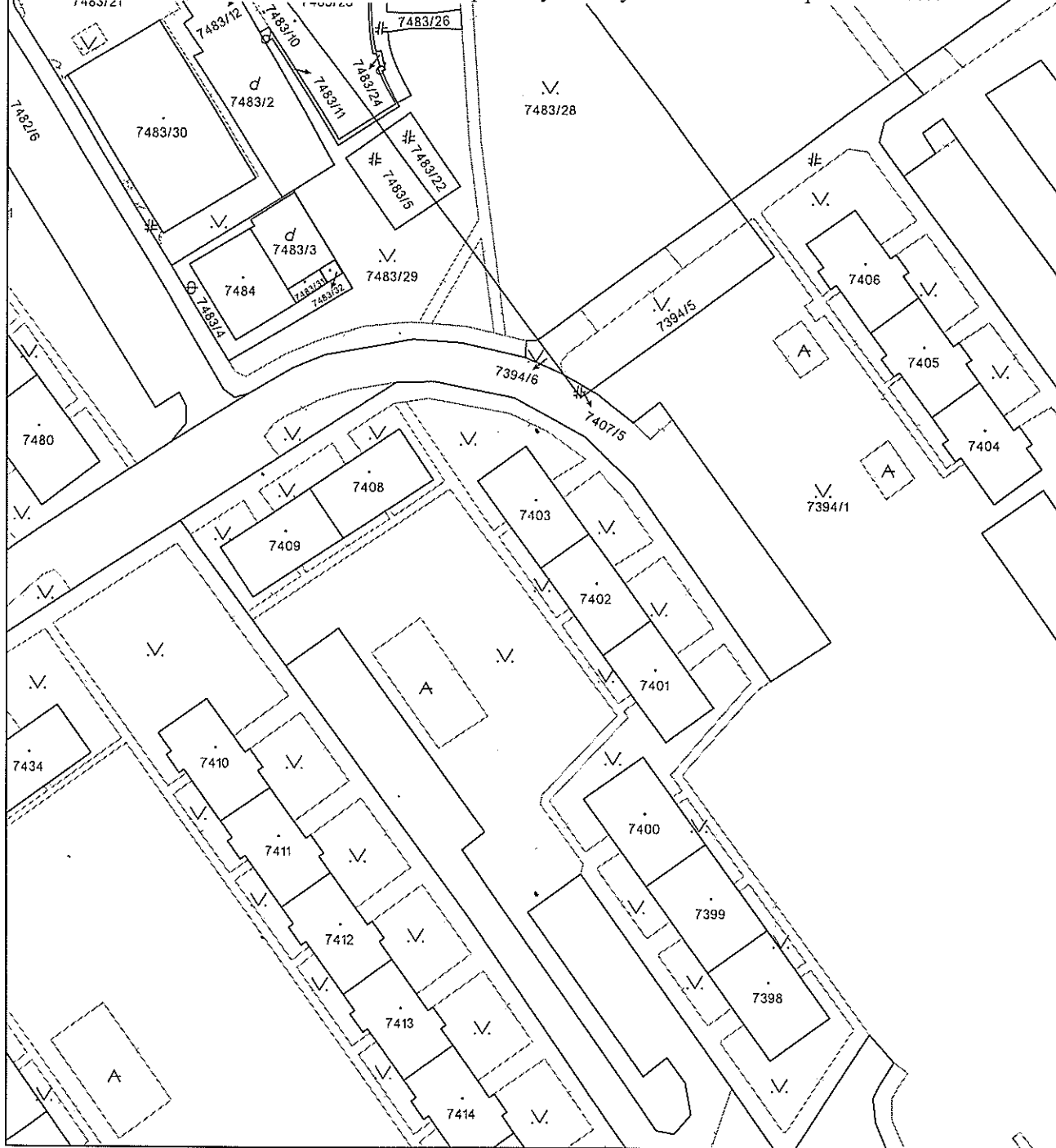
| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| -                                | Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| -                                | Por.č. 6, 55<br>Záložné právo v prospech Prima banka Slovensko a.s., Hodžova 11, Žilina, IČO: 31 575 951, podľa V 2670/18 zo dňa 12.4.2018 na byt č. 15/VIII.NP, o.č.14 v celosti a spoluvl.podiel : 73/3456 na spol.častiach, zariadeniach domu - 1517/18, V 2882/18 - 1643/18                                                                                                                                                                                         |
| -                                | Por.č.: 45,63,64<br>Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s., Mlynské nivy 1, Bratislava, IČO: 31 320 155, podľa V 2162/23 zo dňa 3.4.2023 na byt č.13/VII.NP, o.č.14 spolu v celosti a spoluvl.podiel : 73/3456 na spol.častiach, zariadeniach domu - 1406/23, V 2549/23 - 1575/23                                                                                                                                                                       |
| Vlastník poradové číslo 35       | Záložné právo v prospech OTP Banka Slovensko,a.s.,Bratislava,IČO:31318916 , podľa V 4201/13 zo dňa 17.7.2013 k bytu č.14/VII., o.č.18 v celosti a k spoluvl.podielu 73/3456 na spol.častiach,zariad.domu -2445/13,V 4204/13-2831/13                                                                                                                                                                                                                                     |
| Vlastník poradové číslo 35       | Exekučný príkaz EX 306 EX 400/20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. byt č.14/VII., o.č.18 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel 73/3456 na spoločných častiach a zariadeniach domu (EÚ Levice - JUDr.Ing. Jozef Buri, LLM) v prospech oprávneného Poštová banka, a.s., Dvořákovo nábrežie 4, 811 02 Bratislava, podľa Z 9818/20 - 5060/20                                                                                                              |
| Vlastník poradové číslo 35       | Exekučný príkaz EX 306 EX 825/20 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. byt č.14/VII., o.č.18 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel 73/3456 na spoločných častiach a zariadeniach domu (EÚ Levice - JUDr.Ing. Jozef Buri, LLM) v prospech oprávneného COFIDIS SA, pobočka zahraničnej banky, IČO:50595628, Einsteinova ulica 11/3677, 851 01 Bratislava, podľa Z 6837/21 - 3033/21                                                                         |
| Vlastník poradové číslo 35       | Exekučný príkaz 306 EX 141/19 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. byt č.14/VII., o.č.18 v podiele 1/1 a spoluvlastnícky podiel 73/3456 na spoločných častiach a zariadeniach domu (EÚ Levice - JUDr.Ing. Jozef Buri, LLM) v prospech oprávneného Tatra - Leasing, s.r.o. Bratislava (IČO: 31 326 552), Hodžovo námestie 6785/3, Bratislava, zast. AK Rieglová & Kadáková s.r.o. (IČO: 51 330 091, Bajkalská 5/A, Bratislava, podľa Z 8137/2023 - 6517/23 |

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



|                                                            |                                            |                                           |                    |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres                                      | Obec                                      | Katastrálne územie |
|                                                            | Nitra                                      | Nitra                                     | Nitra              |
|                                                            | Číslo zákazky                              | Vektorová mapa                            | Mierka 1:1000      |
|                                                            | KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY<br>na parcelu 7403 |                                           |                    |
|                                                            | Kópia je nepoužiteľná na právne úkony      |                                           |                    |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN                 |                                            | Spôsob autorizácie<br><br>Bez autorizácie |                    |
| Dátum a čas vyhotovenia 3. 11. 2025 12:29:30               |                                            |                                           |                    |
| Údaje platné k 31. 10. 2025 18:00:00                       |                                            |                                           |                    |

Okresné stavebné bytové družstvo, Dlhá č.4, 950 50 Nitra  
Právna forma: družstvo, IČO 36 526 029, DIČ 2021378821,

V Nitre dňa 3. 5. 2013

**VEC: POTVRDENIE**

Okresné stavebné bytové družstvo Nitra týmto potvrdzuje, že bytový dom, nachádzajúci sa na ulici **Beethovenova 18** v Nitre, katastrálne územie Nitra, bol odovzdaný do užívania **26. 3. 1982** ako novostavba.

Potvrdenie sa vydáva na žiadosť vlastníka.

Okresné stavebné bytové družstvo  
v Nitre, PSČ 950 50

JUDr. Marián Betka  
riaditeľ OSBD

## Kúpna zmluva

/ podľa ustanovenia § 588 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení /

### Zmluvné strany:

#### PREDÁVAJÚCI:

Meno a priezvisko : Jozef Petřík  
Rodné priezvisko :  
Rodné číslo :  
Dátum narodenia :  
Trvale bytom :  
Štátna príslušnosť : Občan SR

a

Meno a priezvisko : Eleonóra Petříková  
Rodné priezvisko :  
Rodné číslo :  
Dátum narodenia :  
Trvale bytom :  
Štátna príslušnosť : Občan SR

#### KUPUJÚCI:

Meno a priezvisko : Ing. Beáta Godžová,  
Rodné priezvisko :  
Rodné číslo :  
Dátum narodenia :  
Trvale bytom :  
Štátna príslušnosť : Občan SR

### Článok I.

#### Preambula

Zámerom zmluvných strán je úprava svojich vzájomných práv a povinností pri prevode vlastníckeho práva k predmetu prevodu uvedenému v tejto zmluve pri rešpektovaní platných ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len "OBČIANSKY ZÁKONNÍK") a zákona č. 162/1995 Z.z. o katastrálnych jednotkách a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon). Predmetom zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva k predmetu prevodu podľa tejto zmluvy.

### Článok II.

1. Predmetom tejto zmluvy je prevod týchto nehnuteľností v bezpodielovom spoluvlastníctve predávajúcich:

a/ bytu č. 14 na 7.p. bytového domu súp. č. 453, o.č. 18 v Nitre na ulici Beethovenova, nehnuteľnosť zapísaná v katastrí nehnuteľností okresu Nitra, obec Nitra, k.ú. Nitra na LV č. 4982.

Bytový dom je postavený na parcele registra „C“ evidovanej na katastrálnej mape – pozemku: par. č. 7401 – zastavané plochy a nádvoria LV č. 3681 o výmere 184 m<sup>2</sup>, par. č. 7402 – zastavané plochy a nádvoria LV č. 3681 o výmere 182 m<sup>2</sup>, par. č. 7403 – zastavané plochy a nádvoria LV č. 3681 o výmere 186 m<sup>2</sup>. Na parcele č. 7401, 7402, 7403 vladne vecné bremeno Právo užívania pozemku v prospech vlastníkov bytov LV č. 4982-1570/98.

Celková plocha bytu je 76 m<sup>2</sup>. Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia (potrubné rozvody vody, plynu, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie), okrem stúpacích vedení, ktoré sú určené na spoločné užívanie, panelové radiátory, parketová podlaha, dlažba, vaňa, umývadlo, splachovacie WC, poštová schránka; vlastníctvo bytu je ohraničené vstupnými dverami do bytu a do príslušenstva umiestneného mimo byt (pivnice), vrátane zárubní a hlavnými uzavieracími ventilmi prívodu teplej a studenej vody, plynu a elektrickými poistkami pre byt.

b/ **spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach obytného domu súpisného čísla 453 v Nitre, na ulici Beethovenova o.č. 18 a na spoločných zariadeniach tohto domu a na jeho príslušenstve vo veľkosti 76/3512 - ln,** nehnuteľnosť zapísaná v katastrí nehnuteľností okresu Nitra, k.ú. Nitra, obec Nitra, na LV č. 4982;

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, plochá strecha, omietka fasády, chodby, priečelia, obvodové múry, vchody, schodiská, vodorovné a zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie; spoločnými zariadeniami domu sú: výťahy, kočikárne, STA, bleskozvod, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky, a to i v prípade, že sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

(ďalej spolu aj ako „PREDMET PREVODU“)

Predávajúci sú bezpodielovými spoluvlastníkmi nehnuteľností. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu predstavuje 1/1.

Predávajúci vyhlasujú, že každá časť Predmetu prevodu podľa tejto zmluvy, každá jej súčasť ako aj príslušenstvo sú v jeho vlastníctve a že vlastnícke právo bolo na nich riadne prevezené a riadne nadobudnuté.

### Článok III.

Predávajúci touto zmluvou predávajú Kupujúcemu Predmet prevodu bližšie špecifikovaný v článku II ods. 1 tejto zmluvy a Kupujúci touto zmluvou kupuje od Predávajúcich Predmet prevodu do svojho výlučného vlastníctva a zaväzuje sa Predávajúcim zaplatiť dohodnutú kúpnu cenu podľa nižšie stanovených podmienok. Na základe tejto zmluvy predávajúci predáva kupujúcemu:

a/ byt č. 14 na 7.p. bytového domu súp. č. 453, o.č. 18 v Nitre na ulici Beethovenova, nehnuteľnosť zapísaná v katastrí nehnuteľností okresu Nitra, obec Nitra, k.ú. Nitra na LV č. 4982.

b/ **spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach obytného domu súpisného čísla 453 v Nitre, na ulici Beethovenova o.č. 18 a na spoločných zariadeniach tohto domu a na jeho príslušenstve vo veľkosti 76/3512 - ln,** nehnuteľnosť zapísaná v katastrí nehnuteľností okresu Nitra, k.ú. Nitra, obec Nitra, na LV č. 4982;

Veľkosť spoluvlastníckeho podielu kupujúceho bude predstavovať 1/1.

#### Článok IV.

##### **Kúpna cena a platobné podmienky**

1. Zmluvné strany sa dohodli, že celková kúpna cena za Predmet prevodu bude predstavovať 43 000 EUR (slovom: štyridsaťtisíc eur).
2. Zmluvné strany sa dohodli, že kúpna cena bude uhradená v hotovosti krukám Predávajúcich v deň podpisu tejto zmluvy.
3. Predávajúci svojim podpisom na tejto zmluve potvrdzujú prevzatie plnej výšky kúpnej ceny.
4. Obe zmluvné strany svojim podpisom na tejto zmluve prejavujú súhlas so spôsobom platby kúpnej ceny.

#### Článok V.

##### **Správa domu a jeho spoločných častí**

1. Kupujúci týmto prehlasuje, že pristúpi k právam a povinnostiam, ktoré sú obsahom zmluvy o výkone správy bytového domu nadobúdanej nehnuteľnosti a zaväzuje sa uzavrieť zmluvu o výkone správy so správcom domu, dňom nadobudnutia vlastníctva bytu. Správu bytového domu vykonáva: Okresné stavebné bytové družstvo Nitra, Dlhá č.4., IČO: 36 526029.
2. Súčasťou tejto zmluvy je aj prehlásenie správcu predávanej nehnuteľnosti o skutočnosti, že predávajúci ku dňu prevodu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na fonde údržby, prevádzky a opráv.

#### Článok VI.

##### **Nadobudnutie vlastníckeho práva**

1. Vlastnícke právo k predmetu prevodu nadobudne Kupujúci na základe právoplatného rozhodnutia príslušnej Správy katastra o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu prevodu.
2. Zmluvné strany sa zaväzujú pre prípad ak Správa katastra z akéhokoľvek dôvodu zamietne alebo preruší konanie o návrhu na vklad vlastníckeho práva, si v lehote najneskôr do jedného týždňa poskytnúť súčinnosť potrebnú k odstráneniu vytýkaných nedostatkov, inak si sú povinné vydať všetko, čo od druhej strany v súvislosti s touto zmluvou nadobudli.
3. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva podľa tejto podá Kupujúci, pričom všetky poplatky súvisiace s vyhotovením kúpnej zmluvy a podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností znáša Kupujúci.

#### Článok VII.

##### **Vyhlásenia zmluvných strán**

1. Kupujúci vyhlasuje, že je oboznámený s právnym stavom nehnuteľnosti, s technickým stavom sa oboznámil obhliadkou na mieste samom a v takomto stave nehnuteľnosti kupuje.
2. Predávajúci vyhlasujú, že ku dňu uzatvorenia tejto Zmluvy na prevádzanej nehnuteľnosti viaznu nasledovné farchy
  - Záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
  - Záložné právo v prospech Dexia banka Slovensko a.s., Žilina, IČO : 31575951, podľa V 646/09 zo dňa 10.3.2009 k bytu č. 14/VII., o.č.18 v 1/1 a spoluhl.podiel : 76/3512 na spol.časťiach, zariad.domu - 521/09
  - Exekučný príkaz EX 4749/09-7 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnut. byt č. 14/VII., o.č. 18 v celosti a spoluhl. podiel 76/3512 na spol.časťiach, zariad.domu (EÚ Vráble -

JUDr. M. Strieška ) v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pob. Nitra,  
podľa Z 8001/09 - 3193/09

- Exekučný príkaz EX 1080/11 na zriadenie exekučného záložného práva na nehn. byt č.  
14/VII., o.č. 18 v celosti a spoluvl. podiel 76/3512 na spol.častiach zariad. domu (EÚ Trnava -  
Mgr. Adriana Juhásová ) v prospech oprávneného Home Credit Slovakia a.s. Piešťany ( IČO:  
36 234 176 ), podľa Z 6902/11 - 2921/11

3. Predávajúci výslovne prehlasuje, že pred podpisom tejto zmluvy boli vysporiadané  
všetky dlhy viažuce na nehnuteľnosti a že spolu s návrhom na vklad podľa tejto zmluvy bude  
podaný návrh na výmaz uvedených tiarch.

4. Kupujúci preberá a kupuje Predmet prevodu so záložným právom v prospech Dexia  
banka Slovensko a.s. zapísaným pod V - 646/09.

5. Predávajúci prehlasuje, že na Predmete prevodu neviazu žiadne iné ako vyššie  
uvedené farchy a ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy sú vysporiadané všetky dane a poplatky  
viažuce sa k Predmetu prevodu, na Predmete prevodu neviazu žiadne práva tretích osôb,  
a to výslovne právo bývania tretích osôb v nehnuteľnosti, a Predmet prevodu nie je sídlom  
žiadnej právnickej osoby alebo miestom podnikania žiadnej fyzickej osoby.

6. Predávajúci sa zaväzuje, že od momentu podpisu tejto zmluvy až do nadobudnutia  
vlastníckeho práva Kupujúcim, nehnuteľnosti nescudzí, neprenechá do užívania tretím  
osobám, neuzavrie zmluvu o nájme, neuzavrie zmluvu o zriadení vecného bremena ani  
zmluvu o zabezpečovacom prevode vlastníckeho práva k predmetu prevodu, ani  
nehnuteľnosti inak nezaťaží.

### Článok VIII.

#### DORUČOVANIE

1.) PÍSMONOSTI TÝKAJÚCE SA ZÁVÄZKOV MEDZI ZMLUVNÝMI STRANAMI, KTORÉ VYPLÝVAJÚ Z TEJTO ZMLUVY SA  
ÚČASTNÍCI ZAVÄZUJÚ DORUČOVAŤ PREDNOSTNE OSOBNÉ ALEBO POŠTOU VO FORME DOPORUČENEJ LISTOVEJ  
ZÁSIELKY. POŠTOU DORUČUJE ZMLUVNÁ STRANA - ODOSIELATEL PÍSMONOSTI DRUHEJ ZMLUVNEJ STRANE -  
ADRESÁTOVI NA ADRESU UVEDENÚ V ZÁHLAVÍ TEJTO ZMLUVY, RESP. ADRESU PÍSMO NE OZNÁMENÚ ZMLUVNOU  
STRANOU AKO KOREŠPONDENČNÚ ADRESU. AK NIE JE MOŽNÉ DORUČIŤ PÍSMONOSŤ NA TÚTO ADRESU, POVINNOSŤ  
ODOSIELATELA JE SPLNENÁ V DEŇ, KEĎ JU POŠTA VRÁTILA ODOSIELATEĽOVI AKO NEDORUČITEĽNÚ ZÁSIELKU.

2.) ZMLUVNÉ STRANY SA VÝSLOVNE DOHODLI NA OPRÁVNENÍ DORUČOVAŤ PÍSMONOSTI TÝKAJÚCE SA ZÁVÄZKU  
MEDZI ZMLUVNÝMI STRANAMI, KTORÉ VYPLÝVAJÚ Z TEJTO ZMLUVY I PROSTREDNÍCTVOM E-MAILU A/ALEBO FAXU.  
PÍSMONOSŤ DORUČENÁ PROSTREDNÍCTVOM FAXU A/ALEBO E-MAILU TREBA DOPLNÍŤ NÁJNESKŮR DO TROCH (3)  
KALENDÁRNYCH DNÍ PREDLOŽENÍM ORIGINÁLU SPÔSOBOM PODĽA PREDCHÁDZAJÚCEHO ODSEKU TOHTO ČLÁNKU.

### Článok IX.

#### Záverečné ustanovenia

1.) Táto zmluva sa vyhotovuje v 5 vyhotoveniach, z ktorých každý účastník obdrží po 1  
(jednom) vyhotovení a 2 (dve) vyhotovenia sú určené pre účel katastrálneho konania  
o povolení vkladu vlastníckeho práva a vecného bremena.

2.) Zmluvné strany sa dohodli, že práva a povinnosti neupravené touto zmluvou sa spravujú  
príslušnými ustanoveniami zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení  
a ostatnými platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky, ktoré sú obsahom a účelom  
najbližšie obsahu a účelu zmluvy.

3.) Ak by niektoré ustanovenia zmluvy mali byť neplatnými už v čase jej uzavretia, alebo ak  
sa stanú neplatnými neskôr po uzavretí zmluvy, nie je tým dotknutá platnosť ostatných  
ustanovení zmluvy. Namiesto neplatných ustanovení zmluvy sa použijú ustanovenia  
Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky, ktoré  
sú obsahom a účelom najbližšie obsahu a účelu zmluvy.

4.) Zmluvné strany výslovne vyhlasujú pre prípad, ak táto zmluva nebude platná a účinná, že  
z akéhokoľvek dôvodu sa zaväzujú vrátiť všetko, čo si na základe jej obsahu navzájom  
poskytli.

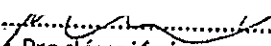
5.) Zmeny a doplnky tejto zmluvy je možné vykonať len vo forme písomných očíslovaných  
dodatkov, ktoré budú tvoriť neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy.

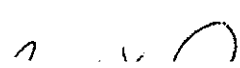
6.) Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami, a týmto  
dňom je pre zmluvné strany právne záväzná. Právne účinky prevodu vlastníckeho práva



...prevzatou rozhodnutia príslušnej Správy katastra. Na základe tejto zmluvy  
Správa katastra vyznačí príslušné zmeny v katastri nehnuteľností.  
Zmluvné strany vyhlasujú, že sú spôsobilé na právne úkony, ich zmluvná voľnosť nie je  
žiadnym spôsobom obmedzená a že zmluvu uzatvorili po vzájomnej dohode na základe ich  
slobodnej a vážnej vôle, ktorú prejavili určite a zrozumiteľne, zmluvu neuzavreli v tiesni za  
nepodnetne nevýhodných podmienok, zmluva je urobená v predpísanej forme, zmluvu si pred  
jej podpísaním prečítali a na znak súhlasu ju vlastnoručne podpísali.

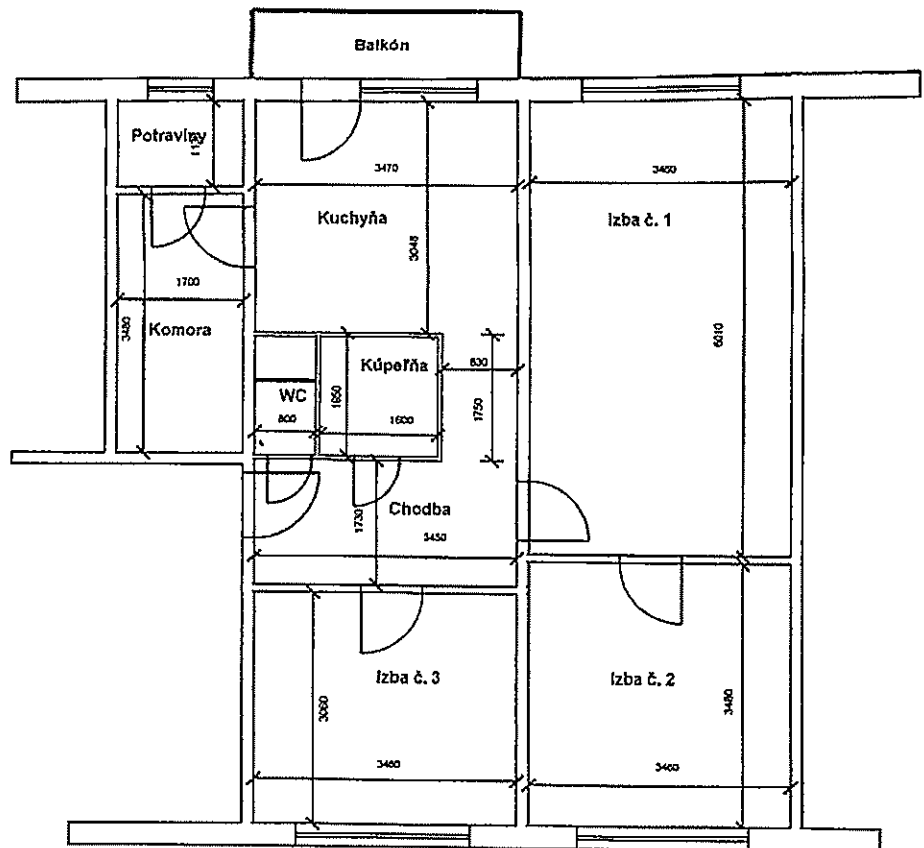
V Nitre, dňa: 29.02. 2012

  
Predávajúci:  
Jozef Petrik

  
Kupujúci  
Ing. Beata Godzová

  
Predávajúci:  
Eleonóra Petriková

# Pôdorys bytu č. 14



M 1:100

## PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

|                                                  |                                                                               |                                                |                                                                                                  |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PREDMET DRAŽBY:</b>                           |                                                                               |                                                |                                                                                                  |
| <b>Základná špecifikácia:</b>                    |                                                                               |                                                |                                                                                                  |
| <b>Číslo LV: 4982</b>                            | <b>Okres: Nitra</b><br><b>Obec: Nitra</b><br><b>Katastrálne územie: Nitra</b> | <b>Okresný úrad – katastrálny odbor: Nitra</b> |                                                                                                  |
| <b>Byt – spoluvlastnícky podiel 1/1</b>          |                                                                               |                                                |                                                                                                  |
| <b>Charakteristika (číslo bytu, vchodu, p.):</b> | <b>s.č. stavby (popis stavby – Bytový dom, druh stavby: 9):</b>               | <b>Postavený na parc. reg. „C“</b>             | <b>Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve:</b> |
| Byt č.14, vchod: o. č. 18, 7.p.                  | 453                                                                           | 7401,<br>7402,<br>7403                         | 73/3456                                                                                          |

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7401 pod stavbou s.č. 453 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3681.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7402 pod stavbou s.č. 453 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3681.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7403 pod stavbou s.č. 453 je evidovaný na liste vlastníctva č. 3681.

### Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

|                                                                 |              |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|
| Meno a priezvisko:                                              | JOSEF PETRIK |
| Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať: |              |
| Kontaktné údaje:                                                |              |
| Vzťah k záložcom:                                               | Otec         |

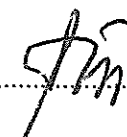
### Ohodnotenie predmetu dražby

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

**B)\* napriek predchádzajúcej výzve nebolo** umožnené.

\* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

 znalec

**Predmet dražby:**

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

(\*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(\*2) Nehodiace sa prečiarknuť

**Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:**

|                                                                                                                                                                               |                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:                                                                                                                          | 14.10.2025 o 11:00 hod. |
| Dátum a čas trvania obhliadky:                                                                                                                                                | 14-16.10.2025 11-1130   |
| Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená: |                         |

**Poznámky súdneho znalca a zistený stav:**

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

Zároveň 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.

Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamlčal

dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

| Meno a priezvisko | Vzťah k predmetu | Podpis |
|-------------------|------------------|--------|
| Josef Petrík      | Okrem majiteľa   |        |
| Ján Radoš         | U9, a.s.         |        |
|                   |                  |        |
|                   |                  |        |
|                   |                  |        |

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

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR 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](http://www.u9.sk/informacie) v časti Pre dlžníkov.



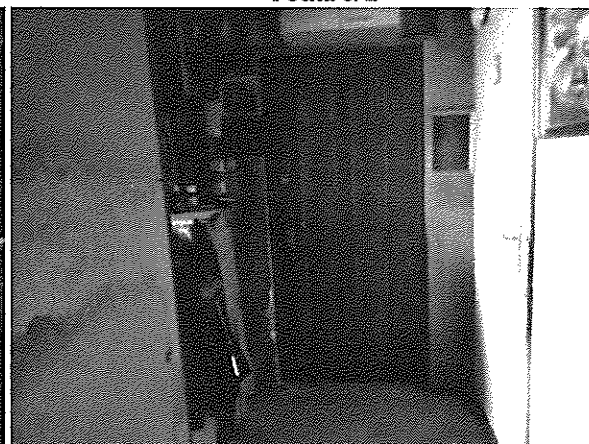
Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č.9

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 130/2025.

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

Podpis znalca





