

Znalec:
tel: 0903 544 804

Ing. Magdaléna Jančovičová, Jilemnického 793/3, 015 01 Rajec

Zadávatel:

Žilinská dražobná s.r.o., Vysokoškolákov 8421/41, 010 08 Žilina

Číslo objednávky:

zo dňa 25.9.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 75/2025

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 51 na 5. poschodí obytného domu č.s. 3215 na parc.č. 7958 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina

Počet strán (z toho príloh): 27(11)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č. 51 na 5. poschodí obytného domu č.s. 3215 na parc.č. 7958 vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve v k.ú. Žilina, obec Žilina, okres Žilina

2. Účel znaleckého posudku:

Dražba oceňovaného bytu

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

25.9.2025

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

30.9.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z Listu vlastníctva č. 5705- čiastočný, k. ú. Žilina, vyhotovený cez katastrálny portál dňa 29.9.2025
- Výpis z Listu vlastníctva č. 10464- čiastočný, k. ú. Žilina, vyhotovený cez katastrálny portál dňa 29.9.2025
- Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Žilina
- Potvrdenie o veku stavby a technickom stave bytového domu, vydané v Žiline dňa 14.7.2025, v ktorom OSBD Žilina, ako správca bytového domu potvrdzuje, že bytový dom s. č. 3215/1-9 bol odovzdaný do užívania v r. 1987.
- Pôdorys bytu

b) Podklady získané znalcom:

- Znalecká obhliadka vykonaná dňa 25.9.2025 znalcom na tvare miesta.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti
- Informácie z internetových portálov www.trh.sk, www.cmn.sk, www.zilina.sk
- Zameranie skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác 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 3. štvrťrok 2025

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciácie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

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

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,
k_{PD} – koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

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:

$$V\dot{S}H_s = M \cdot V\dot{S}H_{Mj} \quad [€]$$

kde

M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávaní:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

- kde
- M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 - VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 - k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávaní

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

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

kde

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

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

- 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

kde

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

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b)1: LIST VLASTNÍCTVA č. 5705- čiastočný, vytvorený cez katastrálny, portál dňa 29.9.2025:

Obec : Žilina Katastrálne územie: Žilina Okres: Žilina

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Stavby :

Obytný dom č.s. 3215 na parc. č. 7958

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7958 pod stavbou s.č. 3215 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10464.

Byty a nebytové priestory

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Bytu č. 51 vchod: 4 na 5. p

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve: 62/4676

140 Tvarožek Bohuslav r. Tvarožek, Ing., M.R. Štefánika 837/35, Žilina, PSČ 010 01, SR Spoluvl. podiel : 1/2

Titul nadobudnutia:

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU,Č.V 6095/04-28/05; Z 3047/2025 - Rozsudok SR OS Žilina sp. zn. 21P/207/2017 - 2116/2025;

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

P 1057/2024 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie pedajom nehnuteľností č. 376EX 300/24 od súd. exekútora JUDr. Martin Píry, Framborská 3605/41, Žilina, pre oprávneného Ing. Martin Mach, nar. 23.11.1976, Demänovská Dolina 5, na nehnuteľnosť: byt číslo 51, vchod č. 4, 5.p., bytový dom súp. č. 3215 na pozemku registra C KN parc. č. 7958 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 62/4676 na spoloč. častiach a zariadeniach domu , zakazuje sa povinnému nakladať s nehnuteľnosťou - 5257/2024;

P 400/2025 - Na podiel 1/2 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech QUILTEX a.s., Garbiarska 678, Liptovský Mikuláš, IČO: 36386448 a to formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na byt číslo 51, vchod číslo 4, 5.p., v bytovom dome súp. č. 3215 na pozemku registra C KN parc. č. 7958 a spoluvl. podiel o veľkosti 62/4676 na spoločných častiach a zariadeniach domu, k zmluve č. V 267/20219 - 2273/2025;

141 Tvarožková Katarína r. Lalinská, Jaseňová 3/51, Žilina, PSČ 010 07, SR Spoluvl. podiel : 1/2

Titul nadobudnutia:

ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU,Č.V 6095/04-28/05;

Z 3047/2025 - Rozsudok SR OS Žilina sp. zn. 21P/207/2017 - 2116/2025;Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

P 400/2025 - Na podiel 1/2 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech QUILTEX a.s., Garbiarska 678, Liptovský Mikuláš, IČO: 36386448 a to formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na byt číslo 51, vchod číslo 4, 5.p., v bytovom dome súp. č. 3215 na pozemku registra C KN parc. č. 7958 a spoluvl. podiel o veľkosti 62/4676 na spoločných častiach a zariadeniach domu, k zmluve č. V 267/20219 - 2273/2025;

ČASŤ C: ŤARCHY:

ZRIADUJE SA ZÁL.PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHLADÁVOK VZNIKNUTÝCH Z PRÁVNÝCH ÚKONOV VLASTNÍKA BYTU V ROZSAHU PAR.15 ZÁK.182/93 Z.Z. V ZNENÍ ZÁK.151/95 Z.Z.;

140 V 267/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva - v prospech: QUILTEX a.s., Garbriarska 678, 03101 Liptovský Mikuláš - na nehnuteľnosti: byt č. 51, číslo vchodu 4, 5.p., súp.číslo stavby 3215 na pozemku registra CKN 7958 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 62/4676 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - vklad povolený dňa 05.02.2019 - 844/19;

141 V 267/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva - v prospech: QUILTEX a.s., Garbriarska 678, 03101 Liptovský Mikuláš - na nehnuteľnosti: byt č. 51, číslo vchodu 4, 5.p., súp.číslo stavby 3215 na pozemku registra CKN 7958 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 62/4676 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - vklad povolený dňa 05.02.2019 - 844/19; 2116/25

b)2: LIST VLASTNÍCTVA č. 10464- čiastočný, vytvorený cez katastrálny, portál dňa 25.7.2025:

Obec : Žilina Katastrálne územie: Žilina Okres: Žilina

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

Parcelné číslo: 7958 Výmera: 986 m² Druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie

Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3215 evidovanej na pozemku parcelné číslo 7958 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5705.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Vlastník:

37 Tvarožek Bohuslav r. Tvarožek, Ing., M. R. Štefánika 837/35, Žilina, PSČ 010 01, SR spoluhl. podiel: 31/4676

Titul nadobudnutia:

V 2574/2018 - Kúpna zmluva č. 729/právne/2017 - vklad povolený dňa 03.05.2018 - 3103/18;

Z 3047/2025 - Rozsudok SR OS Žilina sp. zn. 21P/207/2017 - 2116/2025;

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

P 1057/2024 - Na podiel 31/4676 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie pedajom nehnuteľností č. 376EX 300/24 od súd. exekútora JUDr. Martin Píry, Framborská 3605/41, Žilina, pre oprávneného Ing. Martin Mach, nar. 23.11.1976, Demänovská Dolina 5, na nehnuteľnosť: pozemok registra C KN parc. č. 7958- zast. plocha a nádvorie o výmere 986 m², zakazuje sa povinnému nakladať s nehnuteľnosťou - 5257/2024; 2116/25;

P 400/2025 - Na podiel 31/4676 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech QUILTEX a.s., Garbriarska 678, Liptovský Mikuláš, IČO: 36386448 a to formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na pozemok registra C KN parc. č. 7958- zast. plocha a nádvorie o výmere 986 m², k zmluve č. V 267/2019 - 2273/2025;

69 Tvarožková Katarína r. Lalinská, Jaseňová 3/51, Žilina, PSČ 010 07, SR

spoluhl. podiel: 31/4676

Titul nadobudnutia:

V 2574/2018 - Kúpna zmluva č. 729/právne/2017 - vklad povolený dňa 03.05.2018 - 3103/18;

Z 3047/2025 - Rozsudok SR OS Žilina sp. zn. 21P/207/2017 - 2116/2025;

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky:

P 400/2025 - Na podiel 31/4676 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech QUILTEX a.s., Garbriarska 678, Liptovský Mikuláš, IČO: 36386448 a to formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na pozemok registra C KN parc. č. 7958- zast. plocha a nádvorie o výmere 986 m², k zmluve č. V 267/2019 - 2273/2025;

ČASŤ C: ŤARCHY:

VEC.BREMENO V PROSPECH VLAST.ZAPÍSANÝCH NA LV 5705 V ZMYSLE PAR.23/5 ZÁK.182/93 Z.Z.-VLASTNÍK JE POVINNÝ STRPIEŤ UŽÍV. PARC.Č.7958 VLASTNÍKMI BYTOV A NEBYT.PRIEST.DOMU Č.S.3215 V NEVYHNUT.ROZSAHU, 3103/18;

Vlastník poradové číslo 37: V 267/2019 - na podiel 31/4676 - Zmluva o zriadení záložného práva - v prospech: QUILTEX a.s., Garbriarska 678, 03101 Liptovský Mikuláš - na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 7958 - zast. plocha a nádvorie o výmere 986 m² - vklad povolený dňa 05.02.2019 - 844/19; 2116/25;

Vlastník poradové číslo 69: V 267/2019 - na podiel 31/4676 - Zmluva o zriadení záložného práva - v prospech: QUILTEX a.s., Garbriarska 678, 03101 Liptovský Mikuláš - na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 7958 - zast. plocha a nádvorie o výmere 986 m² - vklad povolený dňa 05.02.2019 - 844/19; 2116/25;

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.9.2025 za účasti vlastníka

Zameranie vykonané dňa 25.9.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.9.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom poskytnutá technická dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Skutkový stav bol zistený meraním a je zakreslený a doložený v prílohe znaleckého posudku.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Skutkový stav sa zhoduje so skutočnosťou.

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

Stavby:

Byt č. 51 v obytnom dome č.s. 3215 postaveného na parc.č. CKN 7958

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

Neboli zistené

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

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**2.1 BYTY****2.1.1 Byt č. 51 na 5. poschodí obytného domu č.s.3215 postaveného na CKN 7958 v k.ú. Žilina****POPIS**

Oceňovaný byt sa nachádza na 5. poschodí (6. nadzemnom podlaží) obytného domu č.s. 3215 na parc.č. KNC 7958 v sídliskovej zástavbe Solinky, v obci Žilina, katastrálne územie Žilina na Jaseňovej ulici. Bytový dom bol postavený dodávateľským spôsobom, podľa potvrdenia správcu o veku obytného domu sa obytný dom užíva od roku 1987.

Dom je s jedným schodiskom s 8 nadzemnými podlažiami, prízemie je technické. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí (základy domu, strecha, chodby nachádzajúce sa mimo bytových a nebytových priestorov, obvodové múry, vchody, priečelia, schodišťa, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie) a zariadení domu (blezkozvody, šachty pre technické zariadenia budovy a inštalácie, technologická miestnosť - OST, vodovodné, kanalizačné, elektrické a teplotnosné domové prípojky, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne príslušnému bytovému domu a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo bytového domu v ktorom sa predmetný byt nachádza, rozvod studenej a teplej vody po ventily, odpadové stupačky vrátane odbočky, elektroinštalácie výťahu, elektroinštalácie do skríň merania po istič, osvetlenia v spoločných častiach a zariadeniach, elektrický vrátnik vrátane rozvodov) vo výške príslušných spoluvlastníckych podielov.

Hodnotený byt pozostáva - vstupná chodba, kuchyňa, kúpeľňa s WC a tri izby

POPIS BYTU:

Byt č. 51 sa nachádza na 5. poschodí. Presvetlenie je riešené plastovými oknami zasklenými termoizolačným trojsklom. Dvere sú plné otváracie osadené do drevených oblúkových zárubní, vchodové dvere protipožiarne bezpečnostné. Podlahy v obytných izbách a vstupnej chodbe sú z laminátových parkiet, v kúpeľni, WC je keramická dlažba. Bytové jadro je murované. V kúpeľni je plastová vaňa, sprchová nerezová páková batéria, nástenné keramické umývadlo s pákovou stojanovou nerezovou batériou a spodnou skrinkou, WC je combi. Steny kúpeľne sú obložené keramickým obkladom, nútené odsávanie z kúpeľne je samostatnou vzduchotechnikou. V kuchyni sa nachádza nová kuchynská linka, plynový sporák s el. rúrou, digestor, drez je nerezový. Vykurovanie bytu je ústredné teplovodné, radiátory ocelové panelové. Byt má vlastné meranie spotreby teplej aj studenej vody v bytovom jadre, meranie spotreby tepla v zádverí a elektriny v centrálnej rozvodni. Byt má vybudovaný rozvod káblovej televízie, domáci telefón s vrátnikom.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Izba 4,05*4,725	19,14
Izba 2,85*4,125	11,76

Znalec: Ing. Magdaléna Jančovičová

číslo posudku: 75/2025

Izba 2,25*4,125	9,28
Kuchyňa 2,25*3,324	7,48
Kúpeľňa 1,56*1,90	2,96
WC 0,90*1,0	0,90
Predsieň 3,24*2,85	9,23
Výmera bytu bez pivnice	60,75
Pivnica 1,20*1,05	1,26
Vypočítaná podlahová plocha	62,01
Logia 2,74	2,74

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

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

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

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	1,20	6,00	4,50
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	16,23
3	Stropy	8,00	1,20	9,60	7,20
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,47
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	4,87
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,50
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,75
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,50	7,50	5,62
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,50
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,60	0,80	0,60
12	Okná	5,00	2,00	10,00	7,50
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,37
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,87
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,50
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,75
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,50
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,50
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,75
20	Výťahy	2,00	1,00	2,00	1,50
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	1,65
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,12
24	Dvere	2,00	1,30	2,60	1,95
25	Povrchy podláh	2,50	2,00	5,00	3,75
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	1,87
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,25

28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,75
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,75
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,37
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,50
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,50	3,00	2,25
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	6,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,50	10,00	7,50
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	2,81
	Spolu	100,00		133,35	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 133,35 / 100 = 1,3335$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 1,037 * 1,3335 * 1,02$$

$$VH = 1 823,87 €/m^2$$

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	4,50	1987	200	38	0,86
2	Zvislé konštrukcie	16,23	1987	200	38	3,08
3	Stropy	7,20	1987	200	38	1,37
4	Schody	2,47	1987	200	38	0,47
5	Zastrešenie bez krytiny	4,87	1987	150	38	1,23
6	Krytina strechy	1,50	2018	80	7	0,13
7	Klampiarske konštrukcie	0,75	2018	80	7	0,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	5,62	2018	74	7	0,53
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,50	1987	80	38	0,71
10	Vnútorné keramické obklady	0,00	1987	0	0	0,00
11	Dvere	0,60	2018	80	7	0,05
12	Okná	7,50	2018	80	7	0,66
13	Povrchy podláh	0,37	1987	80	38	0,18
14	Vykurovanie	1,87	1987	80	38	0,89
15	Elektroinštalácia	1,50	1987	80	38	0,71
16	Bleskozvod	0,75	1987	80	38	0,36
17	Vnútorný vodovod	1,50	1987	80	38	0,71
18	Vnútorná kanalizácia	1,50	1987	80	38	0,71
19	Vnútorný plynovod	0,75	1987	50	38	0,57
20	Výťahy	1,50	1987	52	38	1,10
21	Ostatné	1,65	1987	80	38	0,78
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,00	1987	80	38	1,43
23	Vnútorné keramické obklady	1,12	2015	50	10	0,22
24	Dvere	1,95	2015	80	10	0,24
25	Povrchy podláh	3,75	2015	80	10	0,47
26	Vykurovanie	1,87	2015	50	10	0,37
27	Elektroinštalácia	2,25	2015	50	10	0,45

Znalec: Ing. Magdaléna Jančovičová

číslo posudku: 75/2025

28	Vnútorný vodovod	0,75	1987	80	38	0,36
29	Vnútorná kanalizácia	0,75	1987	80	38	0,36
30	Vnútorný plynovod	0,37	2015	50	10	0,07
31	Ohrev teplej vody	1,50	1987	80	38	0,71
32	Vybavenie kuchýň	2,25	2015	30	10	0,75
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	6,00	2015	60	10	1,00
34	Bytové jadro bez rozvodov	7,50	1987	80	38	3,56
35	Ostatné	2,81	2015	50	10	0,56
	Opotrebenie					25,72%
	Technický stav					74,28%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1\,823,87 \text{ €/m}^2 \cdot 62,01 \text{ m}^2$	113 098,18
Technická hodnota	74,28% z 113 098,18 €	84 009,33

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Hodnotená nehnuteľnosť sa nachádza v južnej časti krajského masta Žilina na ulici Jaseňová, na sídlisku Solinky. V lokalite sú budované typové bytové domy. V mieste je kompletná infraštruktúra a potrebná sieť služieb. V blízkosti sa nachádza centrum sídliska - kostol, obchody. V sídliskovej zástavbe sú základné školy, materské školy, pošta, pobočky bánk, veľkoobchod METRO, MAX. Objekt je napojený na všetky bežné inžinierske siete. Prístup ku bytovému domu je po miestnych spevnených komunikáciách. Parkovanie je umožnené na parkoviskách v okolí bytového domu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Svojím dispozičným riešením riešením aj účelom pre ktorý bol povolený je určený na celoročné bývanie. Iné využitie bytového domu v danej lokalite je možné vylúčiť.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Záložné právo v prospech QUILTEX a.s. Garbiarska 678, Liptovský Mikuláš

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovaj diferenciácie:

Premiérny koeficient polohovaj diferenciácie je stanovený v súlade "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovaj diferenciácie vo výške 0,85

Priemerný koeficient polohovaj diferenciácie: 0,85

Určenie koeficientov polohovaj diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,850 + 1,700)	2,550
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,850
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,468
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,850 - 0,765)	0,085

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PD}	Váha v _i	Výsledok k _{PD} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku	II.	1,700	10	17,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce	I.	2,550	30	76,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu	II.	1,700	7	11,90
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu	II.	1,700	5	8,50
5	Príslušenstvo bytového domu	I.	2,550	6	15,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu	II.	1,700	10	17,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	2,550	8	20,40
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku	III.	0,850	6	5,10
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám	III.	0,850	5	4,25
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome	I.	2,550	9	22,95
11	Počet bytov vo vchode - v bloku	III.	0,850	7	5,95
12	Doprava v okolí bytového domu	II.	1,700	7	11,90
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu	II.	1,700	6	10,20
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu	III.	0,850	4	3,40
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu	II.	1,700	5	8,50
16	Názor znalca	II.	1,700	20	34,00
	Spolu			145	272,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 272,85 / 145	1,882
Všeobecná hodnota	VŠH _B = TH * k _{PD} = 84 009,33 € * 1,882	158 105,56 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 LV č. 10464****POPIS**

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na obytným domom zastavanom pozemku vedených ako zastavané plochy a nádvoria. Pri pozemkoch je možnosť napojenia sa na všetky inžinierske siete. Pozemok je rovinatý. Parkovanie je možné v okolí bytového domu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
7958	zastavaná plocha a nádvorie	989,00	1/1	62/4676	13,11

Znalec: Ing. Magdaléna Jančovičová

číslo posudku: 75/2025

Obec:

Žilina

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 1,00$	8,7750
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 8,7750$	233,06 €/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$V\dot{S}H = \text{Podiel} * V\dot{S}H_{POZ} = 1/1 * 62/4676 * 230$ 496,34 €	3 056,20 €

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 7958	$989,00 \text{ m}^2 * 233,06 \text{ €/m}^2 * 1/1 * 62/4676$	3 056,20
Spolu		3 056,20

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č. 51 na 5. poschodí obytného domu č.s.3215 postaveného na CKN 7958 v k.ú. Žilina	1/1	158 105,56
Pozemky		
LV č. 10464 - parc. č. 7958 (13,11 m ²)	1/1 z 62/4676	3 056,20
Všeobecná hodnota celkom		161 161,76
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		161 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstošestdesiatjedentisíc Eur		

V Rajci, dňa 30.09.2025

Ing. Magdaléna Jančovičová



IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. LV č. 5705, 10464
2. Snímka z katastrálnej mapy
3. Potvrdenie o veku stavby
4. Pôdorys bytu
5. Fotodokumentácia

Vysokoškolákov 8421/41, 010 08 Žilina

Ing. Magdaléna Jančovičová
Znalec z odboru Stavebníctvo
Odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností
Jilemnického 793/3
015 01 Rajec

Objednávka znaleckého posudku pre účel dražby

Objednávame si u Vás znalecký posudok na stanovenia všeobecnej hodnoty nasledovných nehnuteľností:

- a) Byt č. 51, vo vchode č. 4, na 5. poschodí bytového domu súpisné číslo 3215 na ul. Jaseňová 3215 v Žiline, postavený na pozemku parcely registra „C“, parcelné číslo 7958, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 986 m², v spoluvlastníkom podiele 1/1, zapísaný na liste vlastníctva č. 5705, vedený Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom;
- b) spoluvlastnícky podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach Bytového domu, spoluvlastnícky podiel o veľkosti 62/4676, zapísaný na liste vlastníctva č. 5705, vedený Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom;
- c) spoluvlastnícky podiel priestoru na pozemku zastavanom Bytovým domom – parcele registra „C“, parcelné číslo 7958, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 986 m², spoluvlastnícky podiel o veľkosti 62/4676, zapísaný na liste vlastníctva č. 10464, vedený Okresným úradom Žilina, katastrálnym odborom

Vyššie uvedené nehnuteľnosti sú v bezpodielovom spoluvlastníctve: Ing. Bohuslav Tvarožek, nar.: 19.03.1970, trvale bytom: M. R. Štefánika 837/35, 010 01 Žilina a Katarína Tvarožeková, nar.: 30.11.1979, trvale bytom: Jaseňová 3/51, 010 07 Žilina.

V súvislosti s vykonávaním znaleckého posudku sme ochotní poskytnúť znalcovi všetku potrebnú súčinnosť.

V Žiline, dňa 19.09.2025

Žilinská dražobná, s.r.o.
Vysokoškolákov 8421/41, 010 08 Žilina
IČO: 36 430 714
DIČ: 2022008043
OR OS Žilina Odd.: Sro, VI. č. 16233/L

Žilinská dražobná, s.r.o.
zast.: Ing. Karol Židek, konateľ
dražobník

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 29.9.2025
Čas vyhotovenia : 11:22:08
Údaje platné k : 26.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5705 ČIASŤ ČIŠŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
3215	7958	9	OBYTNÝ DOM		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 7958 pod stavbou s.č. 3215 je evidovaný na liste vlastníctva č. 10464.					
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) 4	Poschodie 5	Číslo bytu 51	Podiel priestoru na spoločných časťiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 62/4676
Súpisné číslo 3215	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
140	Tvarožek Bohuslav r. Tvarožek, Ing., M.R. Štefánika 837/35, Žilina, PSČ 010 01, SR, Dátum narodenia: 19.03.1970		1/2
Titul nadobudnutia: ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU,Č.V 6095/04-28/05; Z 3047/2025 - Rozsudok SR OS Žilina sp. zn. 21P/207/2017 - 2116/2025;			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
P 1057/2024 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie podľa nehnuteľností č. 376EX 300/24 od súd. exekútora JUDr. Martin Píry, Framborská 3605/41, Žilina, pre oprávneného Ing. Martin Mach, nar. 23.11.1976, Demänovská Dolina 5, na nehnuteľnosť: byt číslo 51, vchod č. 4, 5.p., bytový dom súp. č. 3215 na pozemku registra C KN parc. č. 7958 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 62/4676 na spoloč. častiach a zariadeniach domu , zakazuje sa povinnému nakladať s nehnuteľnosťou - 5257/2024;			-

	P 400/2025 - Na podiel 1/2 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech QUILTEX a.s., Garbiarska 678, Liptovský Mikuláš, IČO: 36386448 a to formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na byt číslo 51, vchod číslo 4, 5.p., v bytovom dome súp. č. 3215 na pozemku registra C KN parc. č. 7958 a spoluvl. podiel o veľkosti 62/4676 na spoločných častiach a zariadeniach domu, k zmluve č. V 267/20219 - 2273/2025;	-
141	Tvarožková Katarína r. Lalinská, Jaseňová 3/51, Žilina, PSČ 010 07, SR, Dátum narodenia: 30.11.1979	1/2
	Titul nadobudnutia: ZMLUVA O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTU, Č.V 6095/04-28/05; Z 3047/2025 - Rozsudok SR OS Žilina sp. zn. 21P/207/2017 - 2116/2025;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 400/2025 - Na podiel 1/2 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech QUILTEX a.s., Garbiarska 678, Liptovský Mikuláš, IČO: 36386448 a to formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na byt číslo 51, vchod číslo 4, 5.p., v bytovom dome súp. č. 3215 na pozemku registra C KN parc. č. 7958 a spoluvl. podiel o veľkosti 62/4676 na spoločných častiach a zariadeniach domu, k zmluve č. V 267/2019 - 2273/2025;	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

LIST VL.1100

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZÁLOŽNÉ PRÁVO NA ZABEZPEČENIE POHĽADÁVOK, VZNIKLYCH Z PRÁVNÝCH ÚKONOV VLASTNÍKA BYTU V ROZSAHU § 15 ZÁK.Č.182/1993 Z.z. A JEHO NOVELY Č.151/1995 Z.z.;
Vlastník poradové číslo 140	V 267/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva - v prospech: QUILTEX a.s., Garbiarska 678, 03101 Liptovský Mikuláš - na nehnuteľnosti: byt č. 51, číslo vchodu 4, 5.p., súp.číslo stavby 3215 na pozemku registra CKN 7958 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 62/4676 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - vklad povolený dňa 05.02.2019 - 844/19;
Vlastník poradové číslo 141	V 267/2019 - Zmluva o zriadení záložného práva - v prospech: QUILTEX a.s., Garbiarska 678, 03101 Liptovský Mikuláš - na nehnuteľnosti: byt č. 51, číslo vchodu 4, 5.p., súp.číslo stavby 3215 na pozemku registra CKN 7958 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 62/4676 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - vklad povolený dňa 05.02.2019 - 844/19; 2116/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 29.9.2025
Čas vyhotovenia : 11:34:43
Údaje platné k : 26.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10464 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7958	986	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3215 evidovanej na pozemku parcelné číslo 7958 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5705.

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

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
37	Tvarožek Bohuslav r. Tvarožek, Ing., M. R. Štefánika 837/35, Žilina, PSČ 010 01, SR, Dátum narodenia: 19.03.1970	31/4676
Titul nadobudnutia: V 2574/2018 - Kúpna zmluva č. 729/právne/2017 - vklad povolený dňa 03.05.2018 - 3103/18; Z 3047/2025 - Rozsudok SR OS Žilina sp. zn. 21P/207/2017 - 2116/2025;		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky		K nehnuteľnosti
P 1057/2024 - Na podiel 31/4676 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie pedajom nehnuteľnosti č. 376EX 300/24 od súd. exekútora JUDr. Martin Píry, Framborská 3605/41, Žilina, pre oprávneného Ing. Martin Mach, nar. 23.11.1976, Demänovská Dolina 5, na nehnuteľnosť: pozemok registra C KN parc. č. 7958- zast. plocha a nádvorie o výmere 986 m2, zakazuje sa povinnému nakladať s nehnuteľnosťou - 5257/2024; 2116/25;		-
P 400/2025 - Na podiel 31/4676 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech QUILTEX a.s., Garbiarska 678, Liptovský Mikuláš, IČO: 36386448 a to formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na pozemok registra C KN parc. č. 7958- zast. plocha a nádvorie o výmere 986 m2, k zmluve č. V 267/2019 - 2273/2025;		-

ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

☒ nehnuteľnosti ☒ vlastníkov	Obsah
-	VEC.BREMENO V PROSPECH VLAST.ZAPÍSANÝCH NA LV 5705 V ZMYSLE PAR.23 5 ZÁK.182/93 Z.Z.-VLASTNÍK JE POVINNÝ STRPIEŤ UŽÍV. PARC.Č.7958 VLASTNÍKMI BYTOV A NEBYT.PRIEST.DOMU Č.S.3215 V NEVYHNUT.ROZSAHU. 3103/18;
Vlastník poradové číslo 37	V 267/2019 - na podiel 31/4676 - Zmluva o zriadení záložného práva - v prospech: QUILTEX a.s., Garbriarska 678, 03101 Liptovský Mikuláš - na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 7958 - zast. plocha a nádvorie o výmere 986 m2 - vklad povolený dňa 05.02.2019 - 844/19; 2116/25;

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 29.9.2025
Čas vyhotovenia : 11:38:32
Údaje platné k : 26.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10464 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
7958	986	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	5

Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 3215 evidovanej na pozemku parcelné číslo 7958 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5705.
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

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
69	Tvarožková Katarína r. Lalinská, Jaseňová 3/51, Žilina, PSČ 010 07, SR, Dátum narodenia: 30.11.1979	31/4676
	Titul nadobudnutia: V 2574/2018 - Kúpna zmluva č. 729/právne/2017 - vklad povolený dňa 03.05.2018 - 3103/18; Z 3047/2025 - Rozsudok SR OS Žilina sp. zn. 21P/207/2017 - 2116/2025;	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 400/2025 - Na podiel 31/4676 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva v prospech QUILTEX a.s., Garbiarska 678, Liptovský Mikuláš, IČO: 36386448 a to formou dobrovoľnej dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách, na pozemok registra C KN parc. č. 7958- zast. plocha a nádvorie o výmere 986 m ² , k zmluve č. V 267/2019 - 2273/2025;	-

iní vlastníci nevyžiadaní.

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba - Neevidovaný

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	VEC.BREMENO V PROSPECH VLAST.ZAPÍSANÝCH NA LV 5705 V ZMYSLE PAR.23/5 ZÁK.182/93 Z.Z.-VLASTNÍK JE POVINNÝ STRPIEŤ UŽÍV. PARC.Č.7958 VLASTNÍKMI BYTOV A NEBYT.PRIEST.DOMU Č.S.3215 V NEVYHNUT.ROZSAHU, 3103/18;
Vlastník poradové číslo 69	V 267/2019 - na podiel 31/4676 - Zmluva o zriadení záložného práva - v prospech: QUILTEX a.s., Garbriarska 678, 03101 Liptovský Mikuláš - na nehnuteľnosti: pozemok registra CKN parc.č. 7958 - zast. plocha a nádvorie o výmere 986 m2 - vklad povolený dňa 05.02.2019 - 844/19; 2116/25;

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
	Žilina	Žilina	Žilina
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 7958		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 27. 9. 2025 11:56:43			
Dátum platné k 26. 9. 2025 18:00:00			
Digitálny systém katastra nehnuteľností			



OBVODNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO ŽILINA

Tulská 33, 010 08 Žilina, email: osbdza@osbdza.sk, www.osbdza.sk
Družstvo je zapísané v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Dr, Vložka číslo: 5/L

IČO: 00176265 | DIČ: 2020671576 | IČ DPH: Sk2020671576

Vaša značka:

Naša značka:

V Žiline dňa: 14.07.2025

Vec: Potvrdenie o veku stavby a technickom stave bytového domu

Obvodné stavebné bytové družstvo Žilina potvrdzuje, že bytový dom **70 b.j. Jaseňová 3215/1-9 Žilina**, bol postavený v stavebnej panelovej sústave P1.14/ZA ako radový dom, ktorý má jedno technické prízemie a sedem nadzemných obytných podlaží. Odovzdaný do užívania bol v roku **1987** a bola na ňom vykonaná nasledovná obnova :

- v roku 2013 – zateplenie štítových stien, výmena vstupných dverí, výmena pivničných okien, výmena oceľových zasklených stien za plastové okná s vymurovaným parapetom,
- v roku 2016 – hydronická regulácia a izolácia ležatých rozvodov teplej vody
- v roku 2018 – zateplenie strešného plášt'a vrátane zateplenia strojovni výťahov
- v roku 2022 – zateplenie severnej a južnej časti obvodového plášt'a, úprava atiky, obnova lodžii, okapový chodník vrátane obnova sokla

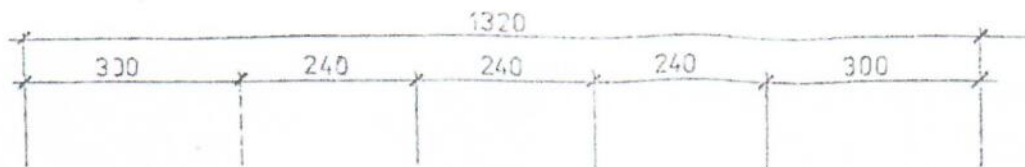
OBVODNÉ STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO ŽILINA

TULSKÁ 33, 010 08 ŽILINA

-18-

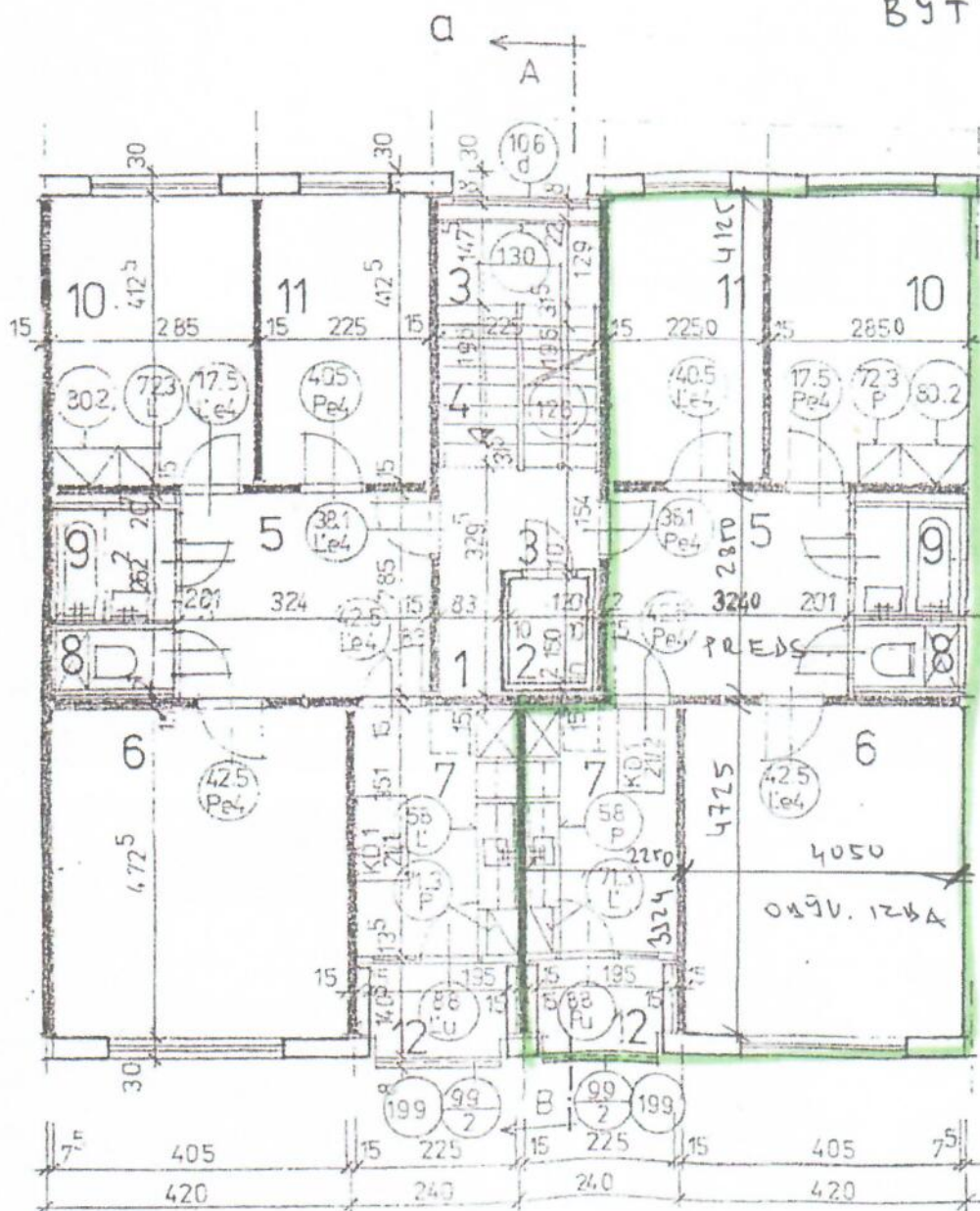
Mgr. Peter Eliáš
Technik prípravy veľkých stavieb

Vybavuje: **Mgr. Peter Eliáš**
Email: elias@osbdza.sk
Telefón: 041/555 33 41



13;
300

BYT č. 51



WC : 0,90 x 1,01
KÚPEL : 1,56 x 1,90

420;
427⁵

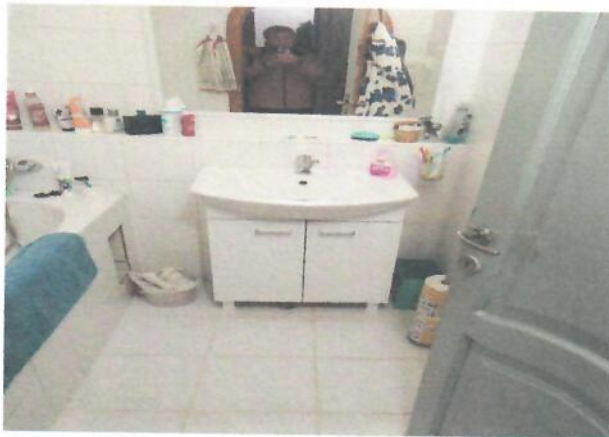
KATEGORIA BYTU : III.			
TNÁ PLOCHA :		41,68 M ²	
TKOVÁ PLOCHA :		60,75 M ²	
OGA :		2,74 M ²	
MIESTNOSŤ	P	M ²	POZN.
1. REST. PRE INŠTAL.	P 2	1,43	S1 KERS.10
2. KÚPEL + ŠACHTA	P 11	1,80	S3
3. KUCHYŇA	P 2	6,86	S1 KERS.10
4. SCHODISŤE		5,12	S1 KERS.10
5. PREDSEŇ	P 1	9,23	S2 PVC.15
6. OBYV. IZBA	P 1	18,74	S2 PVC.15
7. KUCHYŇA	P 1	7,48	S2 BO. PVC.1
8. WC	P 3	0,90	PVC. LIS.
9. KÚPELŇA	P 3	2,96	PVC. LIS.
10. SPALŇA	P 1	11,75	S2 PVC.15
11. DETSKÁ IZBA	P 1	9,23	S2 PVC.15
12. LOGGIA	P 8	2,74	S8 KERS.10

ÚPRAVA

106 d 107 d

15

1120 11950





V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore stavebníctvo, odvetví odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 911381.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 75/2025.

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

Podpis znalca

Ing. Magdaléna Jančovičová
znalec
odbor: Stavebníctvo
Odhad hodnoty nehnuteľností



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

