

Znalec: Ing. Miroslav Tokár, Bratov Baldigarovcov 13, 940 02 Nové Zámky,  
mobil 0903 100 626

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

Číslo spisu (objednávky): zo dňa 07.06.2023

# ZNALECKÝ POSUDOK č. 14/2023

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 2337/163, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Chrenová, obec Nitra, okres Nitra, vedeného na LV č. 3588.

Počet strán (z toho príloh): 17 (8)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5 + 1 do archívu znalca

Dátum vyhotovenia: 22.06.2023

# I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku parcelné číslo 2337/163, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Chrenová, obec Nitra, okres Nitra, vedeného na LV č. 3588.

2. Účel znaleckého posudku:  
Dobrovoľná dražba.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):  
20.06.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:  
20.06.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 07.06.2023 - príloha č. 1,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – príloha č. 2,

b) podklady získané znalcom:

- poznatky z osobnej obhliadky nehnuteľností zo dňa 09.05.2023,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 3588 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 08.06.2023, okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Chrenová - príloha č. 3,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 3588 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 08.06.2023, okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Chrenová - príloha č. 4,
- Fotodokumentácia - príloha č. 5.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty,
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy,
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) 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.
- Výnosová hodnota (HV) je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

- Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami, výber vhodnej metódy vykoná znalec:

- a) porovnávací metóda,
- b) kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu,
- c) výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- d) metóda polohovej diferenciacie.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Žiadne.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Použité sú rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Pri stanovení všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti bola použitá metóda polohovej diferenciacie. Z dôvodu, že na nehnuteľnosti viaznu ťarchy, z toho dôvodu nie je možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty ohodnocovanej nehnuteľnosti porovnávaciu ani kombinovanú metódu.

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

Vlastníctvo ohodnocovaných nehnuteľností bolo dokladované Výpisom z Katastra nehnuteľností, Výpisom z Listu vlastníctva č. 3588 - informatívnym výpisom vytvoreným cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 08.06.2023, okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Chrenová - ktorý tvorí prílohu č. 3.

c) údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestnu obhliadku spojenú s miestnym šetrením a fotodokumentáciou ohodnocovaných nehnuteľností som vykonal osobne dňa 20.06.2023. Obhliadky sa zúčastnila zástupkyňa zadávateľa posudku Bc. Simona Chlpošová.

d) technická dokumentácia:

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov sa technická dokumentácia nevyžaduje.

e) údaje katastra nehnuteľností:

Pri porovnaní popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom bol zistený súlad.

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

Pozemky:

- zastavaná plocha a nádvorie, parcelné číslo 2337/163.

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

Žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:

Žiadne.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) analýza polohy nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v zastavanom území Nitra v katastrálnom území Chrenová. Krajské mesto Nitra je vzdialené komunikáciami cca 47 km východne od krajského mesta Trnava a cca 92 km východne od Hlavného mesta SR Bratislavy. Pozemok bezprostredne nadväzuje na areál Top Pharmex na ulici Levická orientačné číslo 11, v severovýchodnej okrajovej mestskej časti Chrenová. Areál Top Pharmex sa nachádza južnej od ohodnocovaného pozemku, zo severnej strany je poľnohospodársky obrábaná pôda, z východnej strany je autoservis a autopožičovňa, zo západnej strany sú stavebniny. V okolí sa nachádzajú prevažne hospodárske stavby a objekty drobných prevádzok, v časti južnej strany od Levickej ulice sú prevažne rodinné domy, v blízkosti je obchod s potravinami, kostol, cintorín, LIDL, Obi, Nay, športová hala, súkromná stredná škola a iné. V lokalite sa nenachádzajú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty, hluk, otrasy, a pod. Dopravné a komunikačné napojenie na verejné štátne komunikácie je obmedzená cez areál Top Pharmex, na LV 1786, na ktorom nie je Ťarcha určujúca povinnosť strpieť právo prechodu a prejazdu vlastníka susedného pozemku parcelné číslo 2337/163. Napojenie na základné inžinierske siete je možné z areálu Top Pharmex.

### b) analýza využitia nehnuteľnosti:

Ohodnocovaný pozemok v čase obhliadky bol udržiavaný kosením. Využitie pozemku je obmedzené.

### c) analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3588 z Katasterportálu je v časti Poznámka uvedené:

Začatie výkonu záložného práva veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., IČO: 649 48 242, Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, prostredníctvom svojej organizačnej zložky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO:47 251 336, zavedované pod V 6354/17, formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti registra C KN parc.č. 2337/163 v celosti, podľa P 449/23 - 602/23.

Na Výpise z Listu vlastníctva číslo 3588 z Katasterportálu je v časti Ťarchy uvedené:

Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava IČO:31 320 155 podľa V 6352/2017 na C KN parc.č.2337/163 v celosti - 1133/17, - 1559/21, -14/22, - 670/22, X 73/23 - 601/23;

Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Praha 4, ČR, IČO: 649 48 242, podľa V 6354/17 zo dňa 18.9.2017 na nehn. pozemok registra C KN parc.č. 2337/163 v celosti - 1380/17, - 1559/21, -14/22, - 670/22, X 73/23 - 601/23.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 pozemok POPIS

Pozemok parcelné číslo 2337/163 je zaradený v katastri nehnuteľnosti ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok sa nachádza v zastavanom území Krajského mesta Nitra, v katastrálnom území Chrenová. Obec Nitra má podľa údajov z internetovej stránky cca 76.951 obyvateľov. V mieste, kde sa nachádzajú ohodnocované pozemky je možnosť napojenia na všetky základné inžinierske siete. Ohodnocovaný pozemok je mierne svahovitý, takmer rovinný. Možnosť napojenia na inžinierske siete je možný z väčšej, avšak primeranej vzdialenosti.

Všeobecná hodnota pozemkov na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov mimo zastavaného územia obcí, pozemkov v zriadených záhradkových osadách a pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \times VŠHMJ \quad [Sk],$$

kde:

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>,

VŠHMJ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m<sup>2</sup>.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠHMJ = VHMJ \times kPD \quad [Sk/m^2],$$

kde:

VHMJ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

kPD je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu:

$$kPD = kS \times kV \times kD \times kF \times kI \times kZ \times kR \quad [-],$$

kde:

kS - koeficient všeobecnej situácie (0,70-2,00),

kV - koeficient intenzity využitia (0,50-2,00),

kD - koeficient dopravných vzťahov (0,80-1,20),

kF - koeficient funkčného využitia územia (0,80-2,00),

kI - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80-1,50),

kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00-3,00),

kR - koeficient redukujúcich faktorov (0,20-0,99).

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
2337/163	zastavaná plocha a nádvorie	5069,00	1/1	5069,00

Obec:

Nitra

Východisková hodnota:

V<sub>HMJ</sub> = 26,56 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> 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	1,20
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k <sub>d</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k <sub>f</sub> koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k <sub>i</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k <sub>z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,80

$K_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,80 * 1,00$	4,8048
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * K_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,8048$	127,62 €/m <sup>2</sup>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2337/163	$5\,069,00 \text{ m}^2 * 127,62 \text{ €/m}^2 * 1/1$	646 905,78
<b>Spolu</b>		<b>646 905,78</b>



### III. ZÁVER OTÁZKY A ODPOVEDE

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 a predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Zadávateľ znaleckého posudku požadoval stanoviť všeobecnú hodnotu uvedených nehnuteľností v zmysle objednávky. VŠH je čiastkovo rozpisaná v rekapitulácii.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Pozemky</b>	
pozemok - parc. č. 2337/163 (5 069 m <sup>2</sup> )	646 905,78
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>646 905,78</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>647 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Šesťstoštyridsaťsedemtisíc Eur</b>	

V Nových Zámkoch, dňa 22.06.2023



Ing. Miroslav Tokár

## IV. PRÍLOHY

- Objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku zo dňa 07.06.2023 - 1 strana,
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľností – 3 strany,
- Výpis z Katastra nehnuteľností, Výpis z Listu vlastníctva č. 3588 - informatívny výpis vytvorený cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 08.06.2023, okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Chrenová - 2 strany,
- Kópia katastrálnej mapy na parcelu číslo 3588 - vytvorená cez portál elektronických služieb Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 08.06.2023, okres Nitra, obec Nitra, katastrálne územie Chrenová - 1 strana,
- Fotodokumentácia - 1 strana.

Spolu: 8 strán





U9, a.s.  
Zelínárska 6  
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0131  
E-mail: zaujem@u9.sk  
Web: www.u9.sk

Ing. Miroslav Tokár  
Bratov Baldigarovcov 13,  
940 02 Nové Zámky

V Bratislave, dňa 07.06.2023  
Vybavuje: Dušan Dičér,  
02/59490131

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

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

evidované na liste vlastníctva č. 3588, vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území: Chrenová, obec: Nitra, okres: Nitra, a to:

Pozemky parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- parc. č. 2337/163, o výmere 5069 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

(ďalej aj len „Predmet dražby“)

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	MEDIHOL TT, s. r. o.
Sídlo, resp. bydlisko:	Levická 11, 949 01 Nitra
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	45 584 389

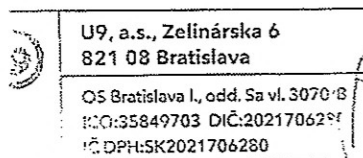
Ohodnotenie predmetu dražby sa uskutoční dňa:

**20.06.2023 o 10:00 hod.**

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, neumožní vstup na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“. V tomto prípade Vás žiadame o zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

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

S pozdravom



U9, a.s.  
v z. Mgr. Dušan Dičér

Príloha: Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti



U9, a.s.  
Zelinárska 6  
821 08 Bratislava

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

## PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Predmetom ocenenia (predmetom dražby) sú nižšie uvedené nehnuteľnosti:

evidované na liste vlastníctva č. 3588, vedenom Okresným úradom Nitra, katastrálny odbor, nachádzajúce sa v katastrálnom území: Chrenová, obec: Nitra, okres: Nitra, a to:

Pozemky parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape:

- parc. č. 2337/163, o výmere 5069 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,

(ďalej aj len „Predmet dražby“)

Predmet dražby sa draží tak ako „stojí a leží.“

Predmet dražby sa draží v podiele 1/1.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)\* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

Podpisy prítomných osôb:

ING. MIROSLAV TOKÁR  
SITONÁ ČITLOŠOVÁ ČOVY

Predmet dražby:

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

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	20.06.2023 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	10:30
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlíadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:



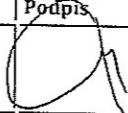
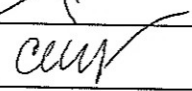
Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži 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 dražobníkov ani súdному 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
Ing. Miroslav Tokár	znalec	
DIHONÁ CHLPOŠOVÁ	U9, a.s.	

\*\*\* 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 OS Bratislava I, 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.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 403 Nitra  
 Obec : 500011 Nitra  
 Katastrálne územie : 840378 Chrenová

Dátum vyhotovenia : 8.6.2023  
 Čas vyhotovenia : 9:01:40  
 Údaje platné k : 7.6.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3588

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2337/163	5069	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ 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
1	MEDIHOL TT, s.r.o., Levická 11, Nitra, PSČ 949 01, SR, IČO: 45584389 Titul nadobudnutia	1/1

Kúpna zmluva V 3230/22 - 670/22 (C KN parc.č. 2337/163)	
Iné údaje	
Záložný veriteľ koná prostredníctvom svojej organizačnej zložky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO:47 251 336, V 6354/17 - 1380/17, - 601/23	
Poznámky	K nehnuteľnosti
Začatie výkonu záložného práva veriteľa UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., IČO: 649 48 242, Želetavská 1525/1, 140 92 Praha 4 - Michle, Česká republika, prostredníctvom svojej organizačnej zložky UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s. pobočka zahraničnej banky Šancová 1/A, 813 33 Bratislava, IČO:47 251 336, zavkladované pod V 6354/17, formou dobrovoľnej dražby nehnuteľnosti registra C KN parc.č. 2337/163 v celosti, podľa P 449/23 - 602/23	-

#### Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

#### ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech Všeobecná úverová banka, a.s. Bratislava IČO:31 320 155 podľa V 6352/2017 na C KN parc.č.2337/163 v celosti - 1133/17, - 1559/21, -14/22, - 670/22, X 73/23 - 601/23
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia, a.s., Želetavská 1525/1, Praha 4, ČR, IČO: 649 48 242, podľa V 6354/17 zo dňa 18.9.2017 na nehn. pozemok registra C KN parc.č. 2337/163 v celosti - 1380/17, - 1559/21, -14/22, - 670/22, X 73/23 - 601/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Nitra	Obec Nitra	Katastrálne územie Chrenová
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> <b>na parcelu 2337/163</b>  Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	8.6.2023 9:00:20	Bez autorizácie	
Údaje platné k	7.6.2023 18:00:00		



Fotodokumentácia pozemku parcelné číslo 2337/163,  
katastrálne územie Chrenová





## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 913556.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 14/2023.

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



