

Znalec: Ing. Osadský Bohuslav, Bajzova 16, 010 01 Žilina
Tel: 041/7235809, 0905/296983
Ev.číslo: 912 606

Zadávateľ: Súdny exekútor Mgr. Bernard Janík, Exekútorský úrad so sídlom
Daniela Dlabača 2/978, PSČ: 010 01

PODANE OSOBNĚ

Číslo spisu(objednávky): 322EX 431/25-39

EXEKUTORSKÝ ÚRAD Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina SÚDNY EXEKUTOR Mgr. Bernard Janík	
Došlo dňa: 02-02-2026	Hod.:
Počet rovnopisov: 2	
Počet príloh:	Podpis preberajúceho:

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 5/2026

vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č.1223/1, parc.č.1223/2,
parc.č.1224 nachádzajúce sa v katastrálnom území Podvysoká v meste Čadca.

Počet listov posudku(z toho príloh): 19 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 odovzdané

1 a

V Žiline, dňa 31.1.2026

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č.1223/1, parc.č.1223/2, parc.č.1224 nachádzajúce sa v katastrálnom území Podvysoká v okrese Čadca.

2. Účel znaleckého posudku:

prevod nehnuteľnosti - 322EX 431/25-39

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu)

26.1.2026

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

26.1.2026

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané objednávateľom :

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.860 zo dňa 25.1.2026

Kópia z katastrálnej mapy, mapový list, zo dňa 25.1.2026

Pribratie znalca zo dňa 8.1.2026

Ústna informácia objednávateľa posudku

5.2 Zabezpečené znalcom :

Zakreslenie a zamerania skutkového stavu nehnuteľností bolo vykonané dňa 26.1.2026

6. Použitý právny predpis:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov,
- Vyhl. č. 228/2018 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov,
- 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), v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona v platnom znení,
- 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, v platnom znení,
- Vyhl. č. 74/2011 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri 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 výrobnéj povahy v znení zmeny č.175/1995 Z. z. (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky, ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb v platnom znení,
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v platnom znení,
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov,
- Marián Vyparína 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 neprimeranou 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.

Opotrebenie stavby (O) :

Je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.

Vek stavby (V): - vypočíta sa ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie.

V prípadoch, keď došlo k užívaniu stavby skôr, vypočíta sa vek tak, že od kázateľne stavba začala užívať. Ak nemožno vek stavby takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Základná životnosť stavby (ZZ):

- rozumie sa predpokladaná životnosť daného typu stavieb s ohľadom na ich konštrukčno-materiálové riešenie a zatriedenie do klasifikácie. Udáva sa v rokoch.

Životnosť stavby (Z):

- rozumie sa celková predpokladaná životnosť stavby pri bežnej údržbe od jej vzniku až do úplného zániku. Udáva sa v rokoch. Životnosť stavby určuje znalec s prihliadnutím na jej konštrukčno-materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu.

Zostatková životnosť stavby (T):

- je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.

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 1. štvrtrok 2026 vo výške 4,014. Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebenia stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy.

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené žiadne.

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 diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou

a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:
Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku na mernú jednotku (1m²) je vykonaný metódou Polohovej diferenciacie. Nie je použitá metóda povonávaním z dôvodu nedostatku aktuálnych a objektívnych podkladov a realizácii predaja a kúpy podobných nehnuteľností v danom mieste a čase. Výnosová hodnota nie je vypočítaná, pozemok nie je schpný prinášať výnos. Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:
 $V_{SHPOZ} = M * (V_{HMJ} * k_{PD}) [€],$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
V_{HMJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Oceňovaná nehnuteľnosť je zapísaná na LV č.860 vydaný Katastrálnym úradom v Čadci, Správou katastra v Žiline.

V časti A - LV - Majetková podstata - sú zapísané parcely registra ,C,
Evidované na katastrálnej mape, nasledovne:

- Pozemok parc.č.1223/1 o výmere 426 m² vedený v KN ako ostatná plocha
- Pozemok parc.č.1223/2 o výmere 3236 m² vedený v KN ako ostatná plocha
- Pozemok parc.č.1224 o výmere 256 m² vedený v KN ako trv.tráv.porast
- situované v zastavanom území obce Podvysoká.

V časti B - LV - vlastníci, je zapísaný pod por.č.1 celkom 1 vlastník a to:

1.Zajac Peter a Eva Zajacová r.Komanková, Ing., č.245, Podvysoká, PSČ:023 57, SR
Dátum narodenia: 11.10.1964 Dátum narodenia. 24.12.1967

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva Č.V-417/99, Z 7.9.1999-151/99

Kúpna zmluva č.V-539/06 z 21.4.2006-23/07

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámky:

V zmysle listu vlastníctva.

Titul nadobudnutia - nepridané

Kúpna zmluva NZ-729/94-V-1782/94-16/95

Ťarchy:

V zmysle listu vlastníctva.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.1.2026 za účasti objednávateľa posudku.

Zameranie vykonané dňa 26.1.2026

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 26.1.2026

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie:

Zadávatelom poskytnutá dokumentácia a porovnaná so skutočným stavom. Pozemky parc.č.1223/1,1223/2,1224 sú zapísané na LV č.860 a sú zakreslené v katastrálnej mape.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Zistené rozdiely neboli v popisných údajoch.

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

Pozemky:

LV č.860

- parc.č.1223/1 o výmere 426 m² - v podiele 1/1
- parc.č.1223/2 o výmere 3236 m² - v podiele 1/1
- parc.č.1224 o výmere 256 m² - v podiele 1/1

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, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka): pozemky sú využívané v zmysle územného plánu obce Podvysoká, ktorý je verejne prístupný na OÚ v Podvysokej v okrese Čadca.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a,Analýza polohy nehnuteľností:

Oceňované pozemky parc.č.1223/1,parc.č.1223/2,parc.č.1224 sa nachádzajú v obci Podvysoká v okrese Čadca v smere Čadca - Makov.Pozemky sú prístupné zo spevnenej komunikácie vid'.fotodokumentácia.V mieste je priame zastúpenie základnými objektami občianskej vybavenosti.Lokalita sa nachádza cca 700 m od Obecného úradu.Je tu možnosť napojenia na inžinierske siete. Doprava autobusovou dopravou, vlakom, TAXikom,vlastným autom.

B,Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky parc.č.1223/1,1223/2,1224 slúžia na skladovanie materiálu,parkovanie nákladnej dopravy. Príslušné pozemky môžu v budúcnosti slúžiť aj na výstavbu. Iný účel sa nepredpokladá.V budúcnosti sa budú využívať v zmysle územného plánu v obci Podvysoká.

C,Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené žiadne. V mieste nie sú známe žiadne pripravované zmeny v ÚPD, nie je plánovaná výstavba žiadnych verejnoprávných stavieb a cestných komunikácií vyššieho významu.Na nehnuteľnosti neviaznu ťarchy a obmedzenia,ktoré by bránili bezproblémovému využívaniu nehnuteľností. Prístup je z verejnej spevnenej komunikácie.Parcely sú zapísané na liste vlastníctva a sú zakreslené v katastrálnej mape,v zmysle predloženej dokumentácie.

Ťarchy v zmysle LV č.860.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.č.1223/1 ,parc.č.1223/2,parc.č.1224 v za stavanom území obce Podvysoká v okrese Čadca.Pozemky sú rovinaté v zmysle pri- loženej fotodokumentácie.V obci je vybudovaná základná infraštruktúra. Pozemky sa nachádzajú v intraviláne obce. Je tu možnosť napojenia na inžinierske siete

a to elektriku, vodovod, kanalizáciu a plyn. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Pozemky sa nenachádzajú v radónovej oblasti. Pozemky sú prístupné zo spevnenej komunikácie, ktorá prechádza obcou. Pre dosiahnutie reálnej všeobecnej hodnoty pozemkov v danom mieste a čase je preto zadávaná východisková hodnota pre výpočet na úrovni 70% z východiskovej hodnoty v blízkom okresnom meste Čadca, aj z ktorého vyplýva zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1223/1	ostatná plocha	426,00	1/1	426,00
1223/2	ostatná plocha	3236,00	1/1	3236,00
1224	trvalý tráv. porast	256,00	1/1	256,00
Spolu výmera				3 918,00

Obec:

Čadca - Podvysoká

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 70,00\% \text{ z } 9,96 \text{ €/m}^2 = 6,97 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. - nebytové budovy alebo nebytové budovy s nízkym využitím, - poľnohospodárske budovy a sklady bez využitia	0,95
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F 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_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
k_R koeficient redukujuúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,99

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,95 * 0,85 * 1,10 * 1,20 * 3,00 * 0,99$	2,8492
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 6,97 \text{ €/m}^2 * 2,8492$	19,86 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 1223/1	$426,00 \text{ m}^2 * 19,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 460,36
parcela č. 1223/2	$3 236,00 \text{ m}^2 * 19,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	64 266,96
parcela č. 1224	$256,00 \text{ m}^2 * 19,86 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 084,16

Spolu	77 811,48
-------	-----------

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Nehnutelností a stavieb podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 1223/1 (426 m ²)	8 460,36
Pozemok - parc. č. 1223/2 (3 236 m ²)	64 266,96
Pozemok - parc. č. 1224 (256 m ²)	5 084,16
Všeobecná hodnota celkom	77 811,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	77 800,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatšedemtisícosemsto Eur	



V Žiline, dňa 31.1.2026

Ing. Osadský Bohuslav

IV. PRÍLOHY

- 1.Výpis z katastra nehnuteľností,z listu vlastníctva č.860 zo dňa 25.1.2026
- 2.Kópia z katastrálnej mapy,mapový list,zo dňa 25.1.2026
- 3.Pribratie znalca zo dňa 8.1.2026
- 4.Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 502
Obec : 509361
Katastrálne územie : 847771

Čadca
Podvysoká
Podvysoká

Dátum vyhotovenia : 25.1.2026
Čas vyhotovenia : 11:36:36
Údaje platné k : 23.1.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 860

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1223/1	426	Ostatná plocha	37		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-2815/2025 (Kúpna zmluva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
1223/2	3236	Ostatná plocha	37		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-2815/2025 (Kúpna zmluva)							
Iné údaje: Bez zápisu							
1224	256	Trvalý trávny porast	7		1	1	
Plomba vyznačená na základe V-2815/2025 (Kúpna zmluva)							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

Iné údaje: Pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
37: Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1765/1	42	Orná pôda		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Stavby

Počet stavieb: 1

Supisne číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	1844/2	20	KVTK-ST.ČASŤ		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1844/2 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 1090.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Supisne číslo	Na pozemku parcelné číslo	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	Zajac Peter r. Zajac a Eva Zajacová r. Komanková, Ing., č. 245, Podvysoká, PSČ 023 57, SR, Dátum narodenia: 11.10.1964, Dátum narodenia: 24.12.1967, BSM	1/1	
Titul nadobudnutia: KÚPNA ZMLUVA Č. V-417/99 Z 7.9.1999 - 151/99 Kúpna zmluva č. V-539/06 z 21.4.2006 - 23/07			
Iné údaje: Z - 2378/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 17.06. 2020 č. EX 1023/11 - 73/2020 Z - 2380/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 17.06. 2020 č. EX 1024/11 - 74/2020 Z - 2382/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 17.06. 2020 č. EX 1865/11 - 75/2020 Z - 2383/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 17.06. 2020 č. EX 1866/11 - 76/2020 Z - 2566/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 30.06. 2020 č. EX 3039/10 - 84/2020 Z - 2569/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 30.06. 2020 č. EX 3139/10 - 85/2020 Z - 2909/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 17.07.2020 č. EX 96/2014 - 93/2020 Z - 2928/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 17.07. 2020 č. EX 80/11 - 94/2020 Z - 3484/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 20.08. 2020 č. EX 1216/10 - 102 - 105/2020 Z - 3579/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 21.08. 2020 č. EX 2207/14 - 106/2020 Z - 5613/2020 - Zrušenie exekúcie zo dňa 27.11. 2020 č. EX 625/2010 - 163/2020 Z - 1706/2023 - Zrušenie exekúcie zo dňa 24.04. 2023 č. EX 8205/11u - 58/2023 Z - 2633/2023 - Zrušenie EX 2012/2012 - 88/2023 Z - 4334/2023 - Zrušenie exekúcie zo dňa 23.10. 2023 č. EX 1921/2009-98 - 133/2023 Z - 5188/2023 - Zrušenie exekúcie EX 128/2005 zo dňa 22.12. 2023 - 168/2023 Z - 3967/2024 - Zrušenie exekúcie zo dňa 31.10. 2024 č. EX 2327/2010 - 102/2024 Z - 3968/2024 - Zrušenie exekúcie zo dňa 31.10. 2024 č. EX 1/2010 - 105/2024 Z - 2077/2025 - Zrušenie exekúcie zo dňa 11.06.2025 č. 366EX 246/24 - 61/2025			
Poznámky			K nehnuteľnosti
P - 335/2025: Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 431/25-10, poverenie vydané OS Banská Bystrica č. 6125344920 zo dňa 15.07.2025, vydal súdny exekútor Mgr. Bernard Janík, Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina, v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, Bratislava, IČO: 35776005 (v podiele 1/1, parcely CKN č. 1223/2, CKN č. 1224, CKN č. 1223/1, EKN č. 1765/1, stavba KVTK-ST.ČASŤ bez č.s. na parcele CKN č. 1844/2, Peter Zajac, rod. Zajac, nar. 11.10.1964) - 76/2025			-
P-629/2025: Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie predajom nehnuteľností č. 322EX 431/25, poverenia vydaného OS Banská Bystrica č. 6125344920 zo dňa 15.07.2025, vydal súdny exekútor Mgr. Bernard Janík, Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina, v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, Bratislava, IČO: 35776005 (v podiele 1/1, parcely CKN č. 1223/2, CKN č. 1224, CKN č. 1223/1, stavba KVTK-ST.ČASŤ bez č.s. na parcele CKN č. 1844/2, Peter Zajac, rod. Zajac, nar. 11.10.1964) - 158/2025			-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia -- nepriradené

KUPNA ZMLUVA NZ-729/94-V-1782/94-16/95

ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Z-4684/2025: Exekučný príkaz (prednostná pohľadávka) na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva č. 322EX 431/25, poverenia vydaného OS Banská Bystrica č. 6125344920 zo dňa 15.07.2025, vydal súdny exekútor Mgr. Bernard Janík, Daniela Dlabača 2/978, 010 01 Žilina, v prospech oprávneného Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, Bratislava, IČO: 35776005 (v podiele 1/1, parcely CKN č. 1223/2, CKN č. 1224, CKN č. 1223/1, stavba KVTK-ST.ČASŤ bez č.s. na parcele CKN č. 1844/2, Peter Zajac, rod. Zajac, nar. 11.10.1964) - 156/2025

Titul nadobudnutia -- nepriradené

KUPNA ZMLUVA NZ-729/94-V-1782/94-16/95

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Vlastník

Titul nadobudnutia -- nepriradené

KUPNA ZMLUVA NZ-729/94-V-1782/94-16/95

ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Vlastník

Titul nadobudnutia -- nepriradené

KUPNA ZMLUVA NZ-729/94-V-1782/94-16/95

ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Vlastník

Titul nadobudnutia -- nepriradené

KUPNA ZMLUVA NZ-729/94-V-1782/94-16/95

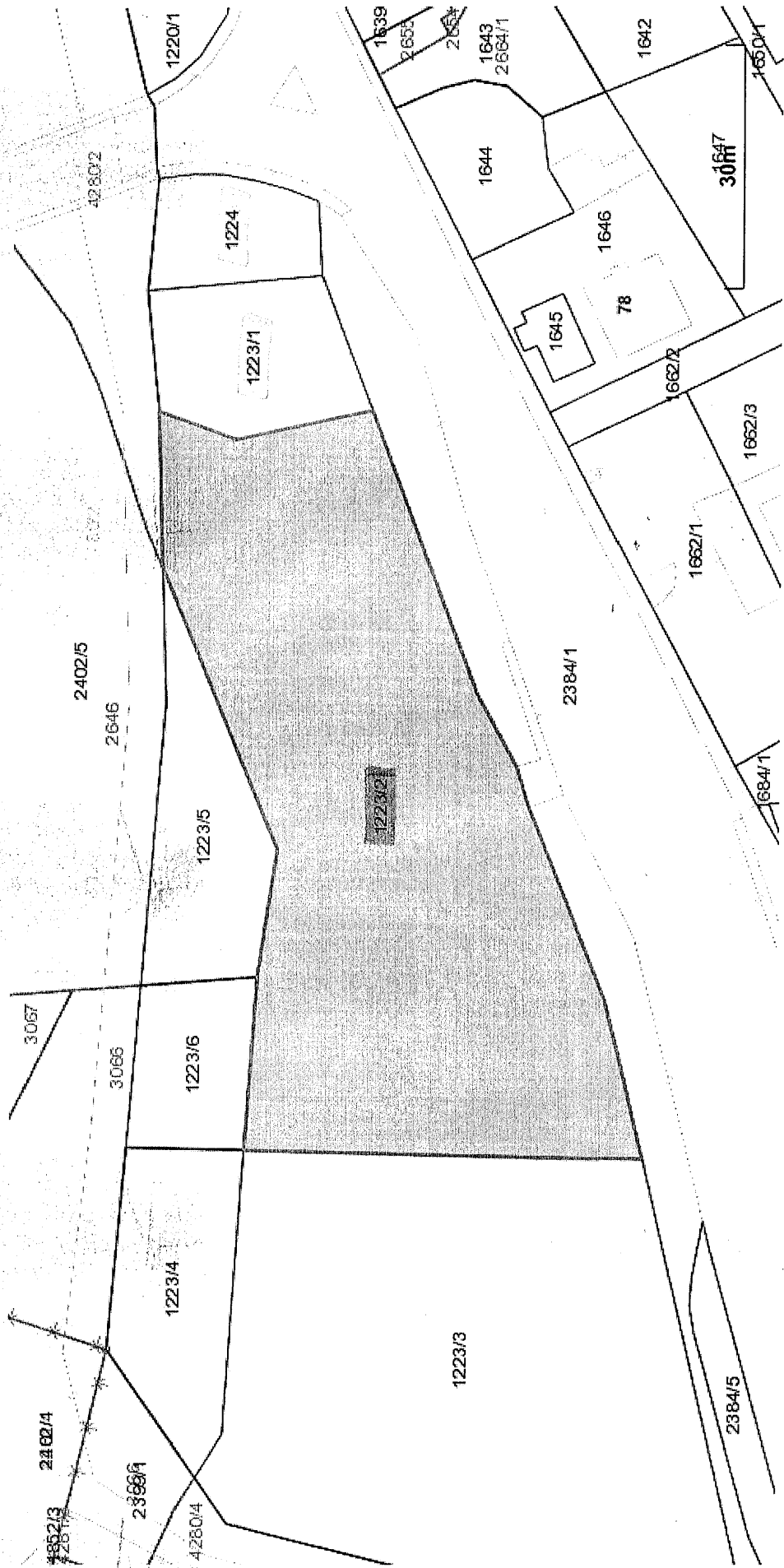
ČASŤ C: TARCHY

K nehnuteľnosti
K vlastníkovi

Vlastník

Katastra Parcela registra C, 1223/2

Územie: Podvysoká > Čadca > Podvysoká > k.ú. Podvysoká

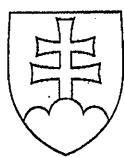


Vytlačené z aplikácie MAPKA. Nepoužiteľné na právne účkony.

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 odborná spôsobilá osoba.



322EX 431/25 – 39

**Súdny exekútor Mgr. Bernard Janík****Exekútorský úrad so sídlom Daniela Dlabáča 2/978, 010 01 Žilina**

tel.: 041/5092011, fax.: 041/5092013, mobil: 0911999857

e-mail: exekutor@exekutorzilina.sk

VS oprávneného: 9091618769

Ing. Bohuslav Osadský
Bajzova 16
010 01 Žilina**P R I B R A T I E Z N A L C A**

V exekúcii vykonávanej na základe vykonateľného exekučného titulu na peňažné plnenie platobného výmeru č. 654/230/12075/09/Pet zo dňa 08.04.2009 vydaného Daňový úrad Žilina a platobného výmeru č. 654/230/12086/09/Pet zo dňa 08.04.2009 vydaného Daňový úrad Žilina a č. 654/230/12083/09/Pet zo dňa 08.04.2009 vydaného Daňový úrad Žilina a platobného výmeru č. 654/230/46201/2010Kľuz zo dňa 22.09.2010 vydaného Daňový úrad Žilina a č. 654/230/46226/2010Kľuz zo dňa 22.09.2010 vydaného Daňový úrad Žilina a platobného výmeru č. 654/230/46231/2010Kľuz zo dňa 22.09.2010 vydaného Daňový úrad Žilina a platobného výmeru č. 654/230/48383/2010Kľuz zo dňa 08.10.2010 vydaného Daňový úrad Žilina a č. 103947281/2016 zo dňa 20.09.2016 vydaného Daňový úrad Žilina a č. 103949360/2016 zo dňa 20.09.2016 vydaného Daňový úrad Žilina a č. 102053731/2017 zo dňa 27.09.2017 vydaného Daňový úrad Žilina a č. 102053045/2017 zo dňa 27.09.2017 vydaného Daňový úrad Žilina a č. 102052852/2017 zo dňa 27.09.2017 vydaného Daňový úrad Žilina a č. 101900311/2018 zo dňa 25.09.2018 vydaného Daňový úrad Žilina, návrhu oprávneného na vykonanie exekúcie č. 322EX 431/25 a poverenia vydaného Okresným súdom Banská Bystrica na vykonanie exekúcie č. 6125344920 zo dňa 15.07.2025, v prospech oprávneného: **Slovenská konsolidačná, a.s., Cintorínska 21, Bratislava, IČO: 35776005** a voči povinnému: **Peter Zajac, Podvysoká 245, 023 57 Podvysoká, r.č. 641011/6691**, v súlade s ustanovením § 138 a nasl. zákona č 233/1995 Z.z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov

priberám
na deň 26.01.2026 o 10:00 hod.

znalca: Ing. Bohuslav Osadský, Bajzova 16, 010 01 Žilina

za účelom vypracovania znaleckého posudku na určenie všeobecnej ceny nehnuteľností a to:

Obec: PodvysokáOkres: ČadcaKatastrálne územie: PodvysokáOkresný úrad Čadca, Katastrálny odbor

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1090, v podiele 1/1

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m2</u>	<u>Druh pozemku</u>
1844/10	1076	Zastavaná plocha a nádvorie
1842/4	1412	Trvalý trávny porast
1844/2	322	Zastavaná plocha a nádvorie

1 Zajac Peter r. Zajac, č. 245, Podvysoká, PSČ 023 57, SR, Dátum narodenia: 11.10.1964 , Podiel: 1/1

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 860, v podiele 1/1 BSM

PARCELY registra C evidované na katastrálnej mape

<u>Parcelné číslo</u>	<u>Výmera v m2</u>	<u>Druh pozemku</u>
1223/2	3236	Ostatná plocha
1224	256	Trvalý trávny porast
1223/1	426	Ostatná plocha

Stavby

<u>Súpisné číslo</u>	<u>na parcele číslo</u>	<u>Druh stavby</u>	<u>Popis stavby</u>
0	1844/2	20	KVTK-ST.ČASŤ

1 Zajac Peter r. Zajac a Eva Zajacová r. Komanková, Ing., č. 245, Podvysoká, PSČ 023 57, SR, Dátum narodenia: 11.10.1964 , Podiel: 1/1 BSM

V Žiline dňa 08.01.2026

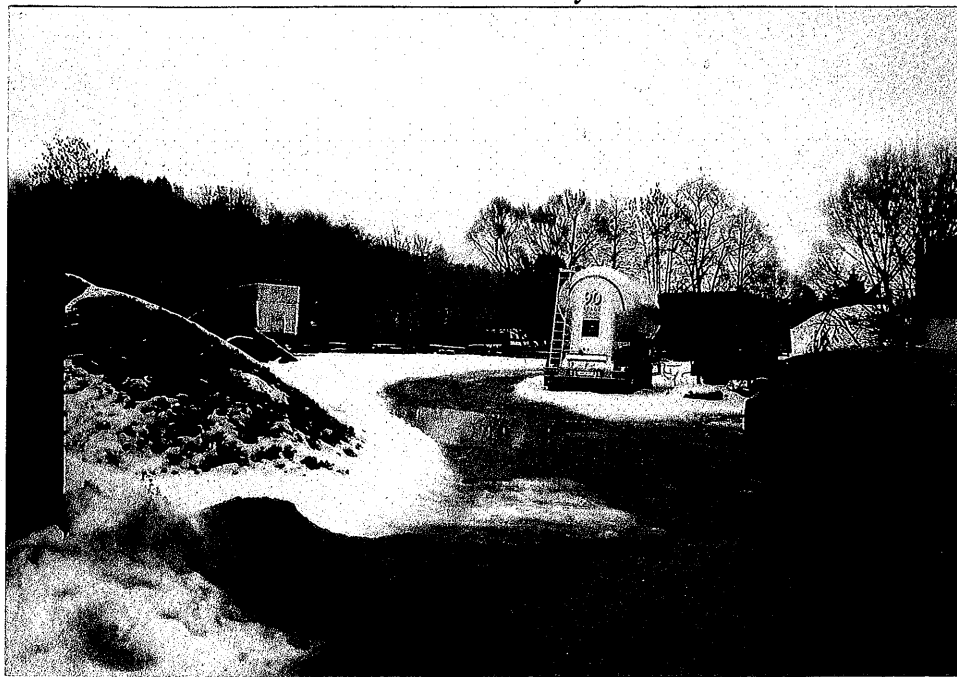


Mgr. Bernard Janík
súdny exekútor

Za správnosť vyhotovenia: Pražencová

P o z e m k y parc.č.1223/1,1223/2,1224
kat.územie Podvysoká

Pohl'ad:



Pohl'ad:



Pohl'ad:

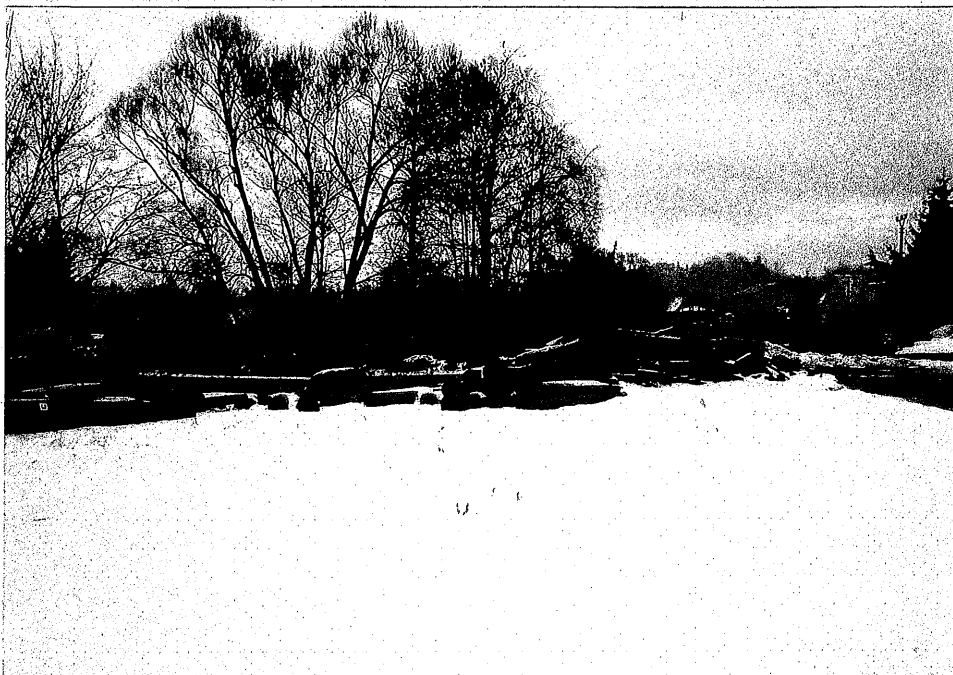


P o z e m k y parc.č.1223/1,1223/2,1224
kat.územie Podvysoká

Pohľad:



Pohľad:



Pohľad:



P o z e m k y parc.č.1223/1,1223/2,1224
kat.územie Podvysoká

Pohl'ad:



Pohl'ad:



Pohl'ad:

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec apísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 Stavebníctvo a odvetvie 370100 Pozemné stavby a 370901 stanovenie hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912606.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 5/2026.

Vyhlasenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

(2) Ak je spolu so žalobou predložený súkromný znalecký posudok, ktorý má všetky zákonom predpísané náležitosti a obsahuje doložku o tom, že znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku, postupuje sa pri vykonávaní tohto dôkazu akoby išlo o znalecký posudok súdom ustanoveného znalca.

Doložka nezaujatosti znalca:

Prehlasujem, že znalecký posudok č.5/2026 som vypracoval osobne, nestranne a nezáujato, podľa svojho najlepšieho svedomia a vedomia, na základe predložených podkladov a dokladov poskytnutých objednávateľom a získaných znalcom z verejných zdrojov(internet), ako i informácií overených a doplnených šetrením pri obhliadke na mieste samom. Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa pís. a) odst.4§18 vyhlášky č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z.

v Žiline 31.1.2026


Ing. Bohuslav Osadský

