Znalec	:	*Ing. Peter Makóni, Selčianska cesta č. 5E, 976 11 Selce, tel.+421905656043, mail: makoni@znalecka.sk*

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

Číslo spisu (objednávky)	:	*Objednávka zo dňa 16.07.2026*

ZNALECKÝ POSUDOK
číslo úkonu 84/2026

Vo veci	:	***Odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 112 ako rodinný dom s.č. 1507 na parc. č. 3730/143, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 3730/143, 3730/169 k.ú. Martin, obec Martin, okres Martin.***

Počet strán znaleckého posudku (z toho príloh)	:	*posudku 35 (z toho 9 strán príloh),*

Počet odovzdaných vyhotovení znaleckého posudku	:	*pre zadávateľa posudku 5x,*

I. ÚVOD:

1 Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:
Odhadnúť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 112 ako rodinný dom s.č. 1507 na parc. č. 3730/143, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 3730/143, 3730/169 k.ú. Martin, obec Martin, okres Martin.

2 Účel znaleckého posudku :
Odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pre potreby výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby nehnuteľností podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3 Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :
Znalecký posudok je vypracovaný so stavom k 11.02.2015 podľa popisu technického stavu znalca Ing. Igora Kovačku v znaleckom posudku č. 40/2015 (pre prvky ktoré nebolo možné z dôvodu neumožnenia obhliadky identifikovať).

4 Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje :
11.09.2026.

5 Podklady na vypracovanie znaleckého posudku :

a) Dodané zadávateľom :
- **Originál** - Objednávka znaleckého posudku zo dňa 16.07.2026.
- **Kópia** - Rozhodnutie o povolení užívať stavbu „novostavba rodinného domu" vydané Mestským národný výborom, odbor výstavby VH a E v Martine č. 3146/1966 zo dňa 22.12.1966.
- **Kópia** - Elektronická verzia vo formáte doc znalecký posudok č. 40/2015 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Kovačkom zo dňa 11.02.2015.
- Nákresy podlaží domu.

b) Obstarané znalcom :
- **Originál** - Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 112 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Martin, zo dňa 12.08.2026.
- **Originál** - Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Martin, zo dňa 12.08.2026.
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľností dňa 12.08.2026 v rozsahu dostupnom z uličnej časti bez umožnenia vstupu na pozemok a do objektu.
- Informácie od zastupiteľstva mesta pre ohodnotenie o počte obyvateľov, inžinierskych sieťach a ostatných skutočnostiach v obci.
- Verejne dostupné údaje z webového rozhrania informačných portálov o ponuke nehnuteľností. Spoplatnená databáza Trhovéreporty.sk.
- Informácie z územného plánu mesta Martin.
- Informácie z webového rozhrania mesta Martin.

6 Použité právne predpisy a literatúra :
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 23. augusta 2004 č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky z 26. mája 2004 č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 20. júla 2018 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.
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a stavieb vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvér HYPO 24.10.

- 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 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon).
- Vyhláška č. 59/2025 Z.z. úradu pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky o členení stavieb.
- Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní, v znení neskorších predpisov.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z. vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline v novembri 2010 ISBN 978-80-554-0285-7.
- STN 734055 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve v Slovenskej republike, vydávané Štatistickým úradom SR.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky z 22. júna 2010 ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb č. 323/2010 Z.z.
- Zborník prezentácií z odborného seminára o stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov vydaný Žilinskou univerzitou v Žiline - marec 2019 ISBN 978-80-554-1547-5.

7 Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota stavieb ($VŠH_s$) - 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. Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa môžu využívať nasledovné metódy:

- Porovnávacia metóda (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 (pri výpočte sa vychádza z výnosovej hodnoty a z technickej hodnoty). 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. Spôsob výpočtu určí znalec. Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
- Metóda polohovej diferenciácie (princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu stavby). Technická hodnota je východisková hodnota stavby znížená o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Koeficient polohovej diferenciácie vyjadruje vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, uplatnia sa hlavne trh s nehnuteľnosťami, kúpna sila obyvateľstva, poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce, súčasný

technický stav nehnuteľnosti, prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti, príslušenstvo nehnuteľnosti, typ nehnuteľnosti, pracovné možnosti obyvateľstva, skladba obyvateľstva v mieste stavby, orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám, konfigurácia terénu, pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby, doprava v okolí nehnuteľnosti, občianska vybavenosť, prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby, kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby, možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, možnosti ďalšieho rozšírenia, dosahovanie výnosu z nehnuteľnosti, názor znalca, iné faktory

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania (HO).
Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
Opotrebenie stavby (O) - je veličina vyjadrujúca postupnú degradáciu stavby spôsobenú starnutím a používaním. Udáva sa v percentách. Najpoužívanejšie metódy výpočtu opotrebenia sú lineárna a analytická.
Základná životnosť (ZZ): Je doba od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií. Spravidla sa určuje podľa odbornej literatúry.
Životnosť (Z): Je objektivizovaná predpokladaná doba životnosti, resp. objektivizovaná základná životnosť budovy (stavby). Vyjadruje časový úsek od začiatku užívania budovy (stavby) do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) so zohľadnením skutočných podmienok užívania budovy (stavby). Určuje sa najmä podľa druhu stavby, druhu hlavných nosných konštrukcií so zohľadnením jej technického stavu, ktorý je ovplyvnený najmä: vykonávanou údržbou, kvalitou vyhotovenia konštrukcií, vplyvom vykonaných rekonštrukcií, spôsobom a intenzitou užívania sťavby a pod. Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu. Najčastejšie sa stanoví ako súčet veku a zostatkovej životnosti budovy (stavby).
Základná zostatková životnosť (TT):
Vyjadruje dobu od času posúdenia do jej predpokladaného zániku (straty schopností plniť požadované funkcie) za primeraných podmienok jej existencie (údržba, prevádzka, bez mimoriadnych okolností). Určuje sa najmä podľa druhu budovy (stavby), jej účelu vo vzťahu k použitému druhu hlavných nosných konštrukcií.
Zostatková životnosť (T): Vyjadruje dobu od času posúdenia do ukončenia životnosti budovy (stavby), ktorá zohľadňuje skutočné podmienky užívania budovy (stavby). Spravidla sa určuje odborným odhadom znalca, prípadne s využitím dostupných matematických modelov jej výpočtu.
Vek budovy (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 budovy (stavby) skôr, vypočíta sa vek tak, že od roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, sa odpočíta rok, v ktorom sa preukázateľne budova (stavba) začala užívať. Ak nie je možné vek budovy (stavby) takto zistiť, počíta sa podľa iného dokladu, a ak nie je ani taký doklad, určí sa zdôvodneným odborným odhadom.

Všeobecná hodnota pozemkov ($VŠH_P$)
Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota pozemkov, 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. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa môžu využívať nasledovné 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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8 Osobitné požiadavky zadávateľa :

Bola vznesená osobitná požiadavka na ohodnotenie nehnuteľností s príslušenstvom aj napriek tomu že nebola umožnená obhliadka interiéru domu, s technickým stavom nehnuteľnosti ku dňu 11.02.2015.

9 Všeobecné predpoklady a vymedzenia:

Zhotoviteľ znaleckého posudku neuskutočnil žiadne šetrenie smerujúce k spochybneniu pravosti, správnosti a úplnosti podkladov a informácií jemu poskytnutých zadávateľom znaleckého posudku. Rovnako sa predpokladá, že informácie z iných zdrojov sú vierohodné a neboli vo všetkých prípadoch podrobené overeniu. Predpokladá sa správanie vlastníka v súlade so všetkými v Slovenskej republike platnými právnymi predpismi a prevzatými záväzkami. Predpokladá sa zodpovedné vlastníctvo a správa vlastníckych práv. Zhotoviteľ znaleckého posudku nepreberá zodpovednosť za zmeny v trhových podmienkach, ku ktorým môže dôjsť po dátume, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok.

10 Prehlásenie zhotoviteľa:

Prehlasujem, že ku dňu ohodnotenia ani v blízkej budúcnosti nemáme ani nebudeme mať žiadnu účasť alebo prospech z transakcie súvisiacej so znaleckou úlohou tohto znaleckého posudku. Odmena účtovaná objednávateľovi znaleckého posudku nie je závislá na hodnote ani na jednotlivých záveroch.

11 Všeobecné obmedzenia:

Upozorňujem že znalecký posudok môže byť použitý iba na účel uvedený v kapitole 1.2. účel znaleckého posudku. Posudok nemôže byť ani ako celok ani jeho jednotlivé časti kopírovaný alebo rozmnožovaný bez predchádzajúceho písomného súhlasu znalca. Interpretácia a použitie výsledkov ohodnotenia úzko súvisí s účelom jeho spracovania.

II. POSUDOK:

1 Všeobecné údaje :

a) Výber použitej metodiky :

Pre odhad všeobecnej hodnoty stavieb je použitá metóda polohovej diferenciácie, ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Kombinovaná metóda nie je počítaná, nakoľko podklady poskytnuté k jej výpočtu nedávajú objektívne výsledky k jej použitiu.
Metóda polohovej diferenciácie vychádza zo základného vzťahu:

$VŠH_S = TH * k_{PD}$ [€],

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)

Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3) softvérové vybavenie hypo v aktuálnej verzii. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Rozpočtové ukazovatele jednotlivých podlaží domu sú vytvorené na m² zastavanej plochy podľa prílohy uvedenej metodiky. Pri výpočte východiskovej hodnoty je použitý koeficient vyjadrujúci vývoj cien stavebných prác vydaný pre II.Q/2026 (dostupnosť podľa zverejnenia štatistickým úradom). Koéficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky jednotlivých konštrukčných prvkov sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Ohodnotenie je vykonané podľa prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciácie – VSH_{POZ} sa vypočíta pomocou metódy polohovej diferenciácie, ako súčin výmery pozemku a jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku za použitia koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa skladá z koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravných vzťahov, funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry pozemku a povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov na základe vzťahu

$VŠH_{POZ}=M*VŠH_{MJ}(€)$
kde M – výmera pozemku v m²
$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m²
jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu
$VŠH_{MJ} = VH_{MJ}*K_{pd}$ (€/m²)
VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa veľkosti obce
K_{pd} - je koeficient polohovej diferenciácie
$K_{pd} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$
k_S-koeficient všeobecnej situácie
k_V-koeficient intenzity využitia
k_D-koeficient dopravných vzťahov
k_F-koeficient funkčného využitia územia
k_I-koeficient technickej infraštruktúry pozemku
k_Z-koeficient povyšujúcich faktorov
k_R-koeficient redukujúcich faktorov

Výnosová metóda nie je použitá z dôvodu neschopnosti pozemkov prinášať disponibilný výnos z jeho využitia formou prenájmu a znalec nemal k dispozícii relevantné údaje k jej výpočtu. Porovnávacia metóda nie je použitá z dôvodu že znalec nemal k dispozícii relevantný počet podkladových informácií k jej použitiu. Bol oslovený Okresný úrad katastrálny odbor, ktorý nevedel poskytnúť informácie o prevodoch nehnuteľností v danej lokalite bez presnej špecifikácie záujmovej parcely. Boli oslovené realitné kancelárie, ktoré odmietli poskytnúť údaje o prevádzaných nehnuteľnostiach s odvolaním sa na svojich klientov, ktorí si neželajú zverejnenie pre tretie osoby.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 112 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Martin, zo dňa 12.08.2026.

ČASŤ A : MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra C evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3730/143	266	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	4
Iné údaje: Bez zápisu							
3730/169	479	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 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
- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1507	3730/143	10	Rodinný dom		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
4	Massum Ta[illegible] narodenia:	1/2
	Titul nadobudnutia: V 5802/14-darovacia zmluva a zmluva o zániku vecného bremena,vklad zo dňa 22.1.2015-vz 261/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 174/2018-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN parc.č.3730/143,3730/169,stavba Rodinný dom so súp.č.1507 na pozemku reg.C KN 3730/143,záložný veriteľ:Slovenská sporiteľňa,a.s.-č.V 831/15.,č.V 2177/15-vz 1319/18	-
	Uznesenie Okresného súdu Martin 10Csp/15/2022 o určenie neexistencie záložného práva v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia : Súd ukladá žalovanému 1/ Slovenská sporiteľňa,a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava a 2/ U9, a.s., IČO:35849703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na nehnuteľnostiach: rodinný dom súp.č. 1507 postavený na parc. reg. C KN č. 3730/143 a na pozemkoch reg. C KN parc.č. 3730/143 a 3730/169, a zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností : rodinný dom súp.č. 1507 postavený na parc. reg. C KN č. 3730/143 a na pozemkoch reg. C KN parc.č. 3730/143 a 3730/169, až do právoplatného rozhodnutia a skončenia konania vo veci samej - P 339/22 , zápis vykonaný dňa 03.08.2022 - vz 2049/22 ;	-
	P 74/24 - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby podaný na Okresnom súde Martin sp.zn. 6Csp/9/2024, na pozemky reg. C KN parc.č. 3730/143, 3760/169 a stavbu rod. dom súp.č. 1507 na pozemku reg. C KN parc.č. 3730/143 - zápis vykonaný dňa 12.2.2024 - vz 287/24 ;	-

5	**Horvátová Jana r. Vozáriková, Podhájska 1507/38, Martin-Podháj, PSČ 036 01, SR, Dátum narodenia: 13.09.1988**	**1/2**
	Titul nadobudnutia: V 5802/14-darovacia zmluva a zmluva o zániku vecného bremena,vklad zo dňa 22.1.2015-vz 261/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 174/2018-Oznámenie o začati výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN parc.č.3730/143,3730/169,stavba Rodinný dom so súp.č.1507 na pozemku reg.C KN 3730/143,záložný veriteľ:Slovenská sporiteľňa,a.s.-č.V 831/15.,č.V 2177/15-vz 1319/18	-
	Uznesenie Okresného súdu Martin 10Csp/15/2022 o určenie neexistencie záložného práva v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia : Súd ukladá žalovanému 1/ Slovenská sporiteľňa,a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava a 2/ U9, a.s., IČO:35849703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na nehnuteľnostiach: rodinný dom súp.č. 1507 postavený na parc. reg. C KN č. 3730/143 a na pozemkoch reg. C KN parc.č. 3730/143 a 3730/169, a zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností : rodinný dom súp.č. 1507 postavený na parc. reg. C KN č. 3730/143 a na pozemkoch reg. C KN parc.č. 3730/143 a 3730/169, až do právoplatného rozhodnutia a skončenia konania vo veci samej - P 339/22 , zápis vykonaný dňa 03.08.2022 - vz 2049/22 ;	-
	P 74/24 - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby podaný na Okresnom súde Martin sp.zn. 6Csp/9/2024, na pozemky reg. C KN parc.č. 3730/143, 3760/169 a stavbu rod. dom súp.č. 1507 na pozemku reg. C KN parc.č. 3730/143 - zápis vykonaný dňa 12.2.2024 - vz 287/24 ;	-

Časť C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

Vlastník poradové číslo 4, 5	Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne,a.s.,so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO 00 151 653 na pozemky registra C KN parc.č.3730/143,3730/169,stavba Rodinný dom so súp.č.1507 na pozemku registra C KN s parc.č.3730/143-záložná zmluva č.V 831/15,vklad zo dňa 13.4.2015-vz 1237/15
Vlastník poradové číslo 4, 5	Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151 653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, na pozemky registra C KN parc.č.3730/143, 3730/169, stavba Rodinný dom so súp.č.1507 na pozemku registra C KN s parc.č.3730/143 - záložná zmluva č.V 2177/2015 vz 2173/15, vklad zo dňa 30.06.2015;
Vlastník poradové číslo 5	Z 4015/24 - Rozhodnutie č. 43319/2024 REP o zriadení záložného práva na stavbu rodinný dom so súp.č. 1507 na pozemku reg. C KN parc.č. 3730/143 a pozemky reg. C KN parc.č. 3730/143, 3730/169 v prospech: Mesta Martin, Nám. S.H.Vajanského 1, 036 49 Martin, v podiele 1/2 - zápis vykonaný dňa 5.11.2024 - vz 2111/24 ;

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním bez umožnenia vstupu do rodinného domu, nebola umožnená dňa 12.08.2026. Preto znalec postupoval pri vypracovaní znaleckého posudku podľa podkladov poskytnutých objednávateľom a v zmysle § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Zameranie nehnuteľnosti nebolo umožnené.
- Fotodokumentácia bola vyhotovená len z uličnej časti exteriéru dňa 12.08.2026 prístrojom Panasonic-TZ70 a je v prílohe znaleckého posudku.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutkovým stavom :

K porovnaniu súladu technickej dokumentácie stavieb a pozemkov so skutočným stavom boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy, doklad o veku, nákresy podlaží domu a znalecký posudok č. 40/2015 vypracovaný znalcom Ing. Igorom Kovačkom vo formáte doc.. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia ani iná ďalšia nebola predložená, ani nebola k dispozícii z iných zdrojov. Pôvodný objekt rodinného domu je podľa poskytnutých údajov z roku 1966. Po technickej a právnej stránke neboli zistené iné rozdiely.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom :

K porovnaniu súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností boli k dispozícii list vlastníctva, kópia z katastrálnej

mapy. Z porovnania skutočného stavu a konfrontácie listu vlastníctva a kópie z katastrálnej mapy je vidno že stavba rodinného domu s.č. 1507 je zakreslená v katastrálnej mape na p.č. 3730/143 a je vedená na liste vlastníctva medzi stavbami. Z porovnania je vidno, že pozemky na p.č. 3730/143, 3730/169 sú zakreslené v katastrálnej mape a sú vedené na liste vlastníctva medzi parcelami registra C. Pozemky sú situované v zastavanom území obce, využívané sú v súčasnosti ako zastavané plochy a záhrada. Pri porovnaní neboli zistené iné rozdiely.

f) **Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**
-rodinný dom s.č. 1507 na parc.č. 3730/143
-príslušenstvo
-pozemky na parc.č. 3730/143, 3730/169

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

h) **Informácie 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)**
Územný plán mesta Martin je verejne prístupný na adrese www. martin.sk/digitalny-uzemny-plan-mesta/ms-91054
Nehnuteľnosti ležia v zóne Podháj, urbanistický okrsok 09, s charakterom rozvoja stabilizované, typ funkčnej plochy - rodinné domy.

2 **Stanovenie technickej hodnoty :**

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 rodinný dom s.č. 1507 na p.č. 3730/143

POPIS STAVBY (prevzaté zo znaleckého posudku č. 40/2015)

Rodinný dom súp. č. 1507 sa nachádza na rohu ulíc Podhájska a Košarišťanovej v Martine v mestskej časti Podháj a je postavený na parcele č. 3730/143 k.ú. Martin. Jedna sa o lokalitu s obytnou funkciou. Okolitú zástavbu tvoria samostatne stojace rodinné aj bytové domy spolu s príslušenstvom postavené na obidvoch stranách prístupovej komunikácie - ul. Podhájskej. Mestská časť Podháj sa nachádza asi 2 km od centra Martina. Zástavka MHD je umiestnená na ul. Gorkého vo vzdialenosti 250 m od rodinného domu, z ktorej premáva pravidelná autobusová doprava do centra mesta. Lokalita je vyhľadávanou obytnou zónou. Nachádzajú sa tu staršie rodinné domy, radová zástavba rodinných domov, bytové domy ale aj novšie nadštandardné rodinné domy. Hodnotený rodinný dom bol odovzdaný do užívania v roku 1966. V priebehu užívania boli v dome vykonávané iba bežné udržovacie práce .

Dispozičná charakteristika:
Rodinný dom je trojpodlažný, čiastočne podpivničený s obytným prízemím a podkrovím. V suteréne sú umiestnené štyri skladové miestnosti, chodba a sklad pod schodiskom. Na prízemí sa nachádza vstupná veranda a chodba s krbovou pecou, kúpeľňa, samostatné WC, kuchyňa, špajza, obývacia izba a dve spálne. V podkroví sú umiestnené dve izby, s toho jedna s loggiou a povalový priestor. Hlavný vstup do domu je riešený z dvora z juhovýchodnej strany cez vstupnú verandu. Obytné miestnosti sú orientované na východ, západ ale aj na južnú stranu do dvora.

Suterén: chodba , schodisko a sklad pod schodiskom, dreváreň, pivnica na zemiaky a dva sklady
Prízemie: vstupná otvorená veranda, chodba s krbovou pecou na pevné palivo, samostatné schodisko do suterénu a podkrovia, kuchyňa, špajza, kúpeľňa, samostatné WC, obývacia izba a dve spálne
Podkrovie: vstupné schodisko a chodba, izba s loggiou na západnej strane s oknom do ulice, izba s oknom na východnú stranu a povalový priestor.

Konštrukčné a materiálové vyhotovenie:
Základy domu sú vyhotovené ako základové pásy z prostého betónu s vodorovnou izoláciou. Obvodové steny suterénu sú vyhotovené z monolitického betónu, sokel je murovaný z lomového kameňa a obvodové steny prízemia aj vnútorné nosné steny sú vyhotovené z tehál v hrúbke 450 mm. Murivo podkrovia je vyhotovené taktiež z tehál. Deliace steny sú z tehál. Nadodverné a nadokenné preklady sú monolitické. Stropy nad suterénom a prízemím sú železobetónové prefabrikované a v podkroví sú drevené trámové zo spodným záklopom s podhľadom z omietky. Prepojenie prízemia zo suterénom a podkrovím je zabezpečené betónovým schodiskom s povrchom opatreným stupnicami s podlahoviny na báze PVC. Konštrukcia krovu na dome je drevená sedlová strecha s a strešnú krytinu tvorí keramická pálená krytina. Nad otvorenou verandou je vybudovaná plochá strecha s krytinou z pozinkovaného plechu. Strecha je odvodnená vonkajšími žľabmi a zvodmi z pozinkovaného plechu. Povrchová úprava fasády je vyhotovená z brizolitovej omietky. Vnútorné omietky sú vápenné štukové hladké. V kuchyni aj kúpeľni sú vyhotovené keramické obklady stien. Výplne okenných otvorov sú na celom dome pôvodné drevené skriňové okná. Vstupné dvere do domu aj na loggiu v podkroví sú taktiež pôvodné drevené, čiastočne zasklené . Nášľapné vrstvy na prízemí vo verande a v chodbe sú z keramickej aj terazzo dlažby a v ostatných obytných miestnostiach je namontovaná podlahovina na báze PVC a v obývacej izbe je namontovaná podlaha z laminátových veľkoplošných parkiet. V kuchyni je namontovaná kuchynská linka zo smaltovaným drezom, plynovým sporákom a zabudovanou chladničkou s mrazničkou. Systém vykurovania v dome je realizovaný lokálne pecou na pevné palivo umiestnenou v chodbe na prízemí. V spálni na prízemí aj v podkroví sú namontované taktiež lokálne pece na pevné palivo. Ohrev TÚV je zabezpečený zásobníkovým plynovým ohrievačom umiestneným v kúpeľni na prízemí. Rodinný dom je zásobovaný pitnou vodou vodovodnou prípojkou z verejného rozvodu vody. Splaškové vody sú odvádzané do verejnej kanalizácie. Prepojenie rodinného domu na elektrickú energiu je realizované z existujúceho vzdušného vedenia zo stĺpa osadeného oproti domu na opačnej strane na ulici Podhájskej vzdušnou prípojkou, ktorá je zaústená v konzole v štítovom obvodovom murive podkrovia. Dom sa nachádza vo veku primeranom technickom stave, jeho životnosť je stanovená odborným odhadom v súlade s predpisom a opotrebenie je vypočítané lineárnou metódou. Skutkový stav domu a jeho interiér je zobrazený v prílohe výkresovej časti aj vo fotodokumentácii.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: ***803 6 Domy rodinné jednobytové***
KS: ***111 0 Jednobytové budovy***

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m²]	kZP
1. PP	1966	1,2*(2,0*2,79+2,8*2,79+2,2*2,0 +2,79*2,2+3,38*2,0+3,38*2,8)	48,18	120/48,18=2,491
1. NP	1966	11,1*11,7+5*2,5	142,37	120/142,37=0,843
1. Podkrovie	1966	1,2*(4,2*3,6+2,2*2,8+4,2*3,0)	40,66	120/40,66=2,951

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Bod	Položka	1.PP	1.NP	1.PK
1	**Osadenie do terénu**			
	1.2.a v priemernej hĺbke nad 1 m do 2 m so zvislou izoláciou	750	-	-
2	**Základy**			

	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	-	520	-
3	**Podmurovka**			
	3.4.c podpivničené do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	-	110	-
4	**Murivo**			
	4.1.c murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 40 do 50 cm	-	1290	1290
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-
5	**Deliace konštrukcie**			
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160
6	**Vnútorné omietky**			
	6.1 vápenné štukové, stierkové plsťou hladené	400	400	400
7	**Stropy**			
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	-	-
	7.1.b s rovným podhľadom drevené trámové	-	760	760
8	**Krovy**			
	8.2 väznicové valbové, stanové	-	625	-
10	**Krytiny strechy na krove**			
	10.2.b pálené a betónové škridlové ostatné ťažké (vlnovky, TRF, TRH, TRP), obyčajné dvojdrážkové	-	670	-
12	**Klampiarske konštrukcie strechy**			
	12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty	-	55	-
13	**Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)**			
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20
14	**Fasádne omietky**			
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	-	260	-
	14.3.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 1/3 do 1/2	-	-	60
16	**Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice**			
	16.4 PVC, guma	180	-	180
	16.5 liate terazzo, betónová, keramická dlažba	-	190	-
17	**Dvere**			
	17.3 hladké plné alebo zasklené	135	135	135
18	**Okná**			
	18.3 dvojité drevené s doskovým ostením s dvoj. s trojvrstv. zasklením	-	340	340
	18.7 jednoduché drevené alebo oceľové	150	-	-
19	**Okenné žalúzie**			
	19.3 kovové	-	300	-
22	**Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)**			
	22.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino	-	120	-
	22.8 palubovky, dosky, xylolit	-	-	185
23	**Dlažby a podlahy ost. miestností**			
	23.2 keramické dlažby	-	150	-
	23.6 cementový poter, tehlová dlažba	50	-	-
25	**Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)**			
	25.1 svetelná, motorická	280	280	-
	25.2 svetelná	-	-	155
30	**Rozvod vody**			
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálneho zdroja	-	55	-

	Spolu	**4415**	**6440**	**3685**

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

34	**Zdroj teplej vody**			
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	-	65	-
35	**Zdroj vykurovania**			
	35.2.e lokálne - na tuhé palivá obyčajné (3 ks)	-	40	20
36	**Vybavenie kuchyne alebo práčovne**			
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (1 ks)	-	200	-
	36.6 chladnička alebo mraznička (zabudovaná) (1 ks)	-	125	-
	36.8 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks)	-	15	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (2.8 bm)	-	154	-
37	**Vnútorné vybavenie**			
	37.1 vaňa liatinová (1 ks)	-	40	-
	37.5 umývadlo (1 ks)	-	10	-
38	**Vodovodné batérie**			
	38.1 pákové nerezové so sprchou (1 ks)	-	35	-
	38.3 pákové nerezové (2 ks)	-	40	-
	38.4 ostatné (1 ks)	-	15	-
39	**Záchod**			
	39.3 splachovací bez umývadla (1 ks)	-	25	-
40	**Vnútorné obklady**			
	40.1 prevažnej časti kúpeľne min. do 1,35 m výšky (1 ks)	-	55	-
	40.4 vane (1 ks)	-	15	-
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	-	15	-
41	**Balkón**			
	41.1 výmery nad 5 m² (1 ks)	-	-	120
45	**Elektrický rozvádzač**			
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145	-
	Spolu	**-**	**994**	**140**

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

Podlažie	Výpočet RU na m² ZP	Hodnota RU [€/m²]
1. PP	(4415 + 0 * 2,491)/30,1260	146,55
1. NP	(6440 + 994 * 0,843)/30,1260	241,58
1. Podkrovie	(3685 + 140 * 2,951)/30,1260	136,03

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]

1. PP	1966	60	40	100	60,00	40,00
1. NP	1966	60	40	100	60,00	40,00
1. Podkrovie	1966	60	40	100	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
1. PP z roku 1966		
Východisková hodnota	146,55 €/m²*48,18 m²*4,199*1,05	31 130,62
Technická hodnota	40,00% z 31 130,62	12 452,25
1. NP z roku 1966		
Východisková hodnota	241,58 €/m²*142,37 m²*4,199*1,05	151 640,30
Technická hodnota	40,00% z 151 640,30	60 656,12
1. Podkrovie z roku 1966		
Východisková hodnota	136,03 €/m²*40,66 m²*4,199*1,05	24 385,81
Technická hodnota	40,00% z 24 385,81	9 754,32

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
1. podzemné podlažie	31 130,62	12 452,25
1. nadzemné podlažie	151 640,30	60 656,12
1. podkrovné podlažie	24 385,81	9 754,32
Spolu	**207 156,73**	**82 862,69**

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 OPLOTENIE OD ULICE PODHÁJSKEJ

Stavebnotechnický popis:
Ide o oplotenie od ulice zo západnej strany domu od ul. Podhájskej. Plot je vybudovaný na betónovom základe a sokli do výšky 50 cm. Sokel a stĺpiky sú vymurované z lomového kameňa a parapety a stĺpiky sú betónové. Je osadený na murovaných stĺpikoch a s výplňou z pletiva v oceľových rámoch - pozri obrázky v prílohe. V oplotení sú zabudované jedni vstupné vráta do dvora aj pre autá a zároveň a pre peších.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: *815 2 Oplotenie*
KS: *2ex Inžinierske stavby*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	z kameňa a betónu	19,00m	700	23,24 €/m
2.	**Podmurovka:**			
	z lomového kameňa	19,00m	1045	34,69 €/m
	Spolu:			**57,93 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			

	z rámového pletiva, alebo z oceľovej tyčoviny v ráme	19,00m²	435	14,44 €/m
4.	**Plotové vráta:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	**Plotové vrátka:**			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu: *19 m*
Pohľadová plocha výplne: *19*1,0 = 19,00 m²*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: *k_{CU} = 4,199*
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: *k_M = 1,05*

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie od ulice Podhájskej	1980	46	4	50	92,00	8,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(19,00m * 57,93 €/m + 19,00m² * 14,44 €/m² + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) * 4,199 * 1,05	7 730,08
Technická hodnota	8,00 % z 7 730,08 €	618,41

2.2.2 OPLOTENIE ZÁHRADY ZA DOMOM

Stavebnotechnický popis:
Ide o oplotenie v záhrade z východnej a južnej strany domu pozemku. Konštrukcia plota je vyhotovená z pozinkovaného pletiva na oceľových stĺpikoch osadených v betónových pätkách a sokli.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: *815 2 Oplotenie*
KS: *2ex Inžinierske stavby*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	**Základy vrátane zemných prác:**			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	60,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			**7,47 €/m**
3.	**Výplň plotu:**			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	84,00m²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: *41+19 = 60,00 m*
Pohľadová plocha výplne: *60*1,4 = 84,00 m²*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: *k_{CU} = 4,199*
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: *k_M = 1,05*

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie záhrady za domom	1985	41	4	45	91,11	8,89

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(60,00m * 7,47 €/m + 84,00m² * 12,61 €/m²) * 4,199 * 1,05	6 646,23
Technická hodnota	8,89 % z 6 646,23 €	590,85

2.2.3 PRÍPOJKA VODY

Stavebnotechnický popis:
Ide o vodovodnú zemnú prípojku rekonštruovanú v roku 1995, napojenú na verejný vodovod z ul. Podhájskej na západnej strane domu. Meranie je v umiestnené vo vodomernej šachte.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *827 1 Vodovod*
Kód KS: *2222 Miestne potrubné rozvody vody*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *1. Vodovod (JKSO 827 1)*
Bod: *1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC*
Položka: *1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *1280/30,1260 = 42,49 €/bm*
Počet merných jednotiek: *7,8+4,5 = 12,3 bm*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} *= 4,199*
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M *= 1,05*

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1995	31	19	50	62,00	38,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	12,3 bm * 42,49 €/bm * 4,199 * 1,05	2 304,24
Technická hodnota	38,00 % z 2 304,24 €	875,61

2.2.4 VODOMERNÁ ŠACHTA

Stavebnotechnický popis:
Ide o železobetónovú monolitickú vodomernú šachtu s vybavením zakrytú oceľovým poklopom. Je umiestnená pred vstupom do rodinného domu zo severnej strany.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *827 1 Vodovod*
Kód KS: *2222 Miestne potrubné rozvody vody*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *1. Vodovod (JKSO 827 1)*
Bod: *1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)*
Položka: *1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *7660/30,1260 = 254,27 €/m3 OP*
Počet merných jednotiek: *1,4*1,3*1,5 = 2,73 m³ OP*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} *= 4,199*
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M *= 1,05*

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1966	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	2,73 m³ OP * 254,27 €/m3 OP * 4,199 * 1,05	3 060,50
Technická hodnota	7,69 % z 3 060,50 €	235,35

2.2.5 PRÍPOJKA KANALIZÁCIE

Stavebnotechnický popis:
Ide o kanalizačnú prípojku od rodinného domu ktorá je napojená na verejnú kanalizačnú sieť. Verejná kanalizácia je uložená na ul. Podhájskej na západnej strane domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *827 2 Kanalizácia*
Kód KS: *2223 Miestne kanalizácie*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *2. Kanalizácia (JKSO 827 2)*
Bod: *2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové*
Položka: *2.1.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *920/30,1260 = 30,54 €/bm*
Počet merných jednotiek: *15 bm*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} *= 4,199*
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M *= 1,05*

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1966	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 30,54 €/bm * 4,199 * 1,05	2 019,74
Technická hodnota	7,69 % z 2 019,74 €	155,32

2.2.6 REVÍZNA KANALIZAČNÁ ŠACHTA

Stavebnotechnický popis:
Ide o revíznu kanalizačnú šachtu vybudované vo dvore domu. Je vyhotovená zo železobetónu a oceľovobetónovým poklopom do ktorej je zaústené kanalizačné potrubie z domu a odtiaľ do hlavnej kanalizačnej stoky.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *827 2 Kanalizácia*
Kód KS: *2223 Miestne kanalizácie*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *2. Kanalizácia (JKSO 827 2)*
Bod: *2.4. Kanalizačné šachty*
Položka: *2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *9150/30,1260 = 303,72 €/Ks*
Počet merných jednotiek: *1 Ks*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízna kanalizačná šachta	1966	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 Ks * 303,72 €/Ks * 4,199 * 1,05	1 339,09
Technická hodnota	14,29 % z 1 339,09 €	191,36

2.2.7 PRÍPOJKA NN

Stavebnotechnický popis:
Ide o zemnú prípojku NN zo stĺpa na pozemku vedľa domu, ktorá vedie do skrine merania v oplotení a potom do domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *828 7 Elektrické rozvody*
Kód KS: *2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)*
Bod: *7.1. NN prípojky*
Položka: *7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *480/30,1260 = 15,93 €/bm*
Počet káblov: *1*
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: *9,56 €/bm*
Počet merných jednotiek: *23 bm*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} *= 4,199*
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M *= 1,05*

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka NN	1966	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	23 bm * (15,93 €/bm + 0 * 9,56 €/bm) * 4,199 * 1,05	1 615,40
Technická hodnota	7,69 % z 1 615,40 €	124,22

2.2.8 SPEVNENÉ PLOCHY

Stavebnotechnický popis:
Ide o betónové spevnené plochy vstupné a odkvapové chodníky vybudované okolo domu. Sú vyhotovené z betónovej mazaniny položenej do pieskového lôžka.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *822 2,5 Spevnené plochy*
Kód KS: *2112 Miestne komunikácie*
Kód KS2: *2111 Cestné komunikácie*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)*
Bod: *8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu*
Položka: *8.2.b) Do hrúbky 150 mm*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *330/30,1260 = 10,95 €/m2 ZP*
Počet merných jednotiek: *12*0,5+5*0,5+6*0,6+3*7 = 33,1 m² ZP*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} *= 4,199*
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M *= 1,05*

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy	1966	60	10	70	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	33,1 m² ZP * 10,95 €/m2 ZP * 4,199 * 1,05	1 598,00
Technická hodnota	14,29 % z 1 598,00 €	228,35

2.2.9 PREDLOŽENÉ SCHODY DO VERANDY

Stavebnotechnický popis:
Ide o predložené vstupné schodisko vybudované ako vstup do domu zo dvora z juhovýchodnej strany. Sú vyhotovené zo betónových stupňov upraveným povrchom z terazzo dlažby.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: *822 2 Vonkajšie a predložené schody*
Kód KS: *2112 Miestne komunikácie*

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: *10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)*
Bod: *10.9. Na železobet. doske alebo nosníkoch s povrchom z dosiek z prír. terazza*

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: *830/30,1260 = 27,55 €/bm stupňa*
Počet merných jednotiek: *8*1,4 = 11,2 bm stupňa*
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 4,199$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Predložené schody do verandy	1966	60	5	65	92,31	7,69

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	11,2 bm stupňa * 27,55 €/bm stupňa * 4,199 * 1,05	1 360,43
Technická hodnota	7,69 % z 1 360,43 €	104,62

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Rodinný dom súp.č. 1507, ul. Podhájska 38, Martin - Podháj	207 156,73	82 862,69
Oplotenie od ulice Podhájskej	7 730,08	618,41
Oplotenie záhrady za domom	6 646,23	590,85
Prípojka vody	2 304,24	875,61
Vodomerná šachta	3 060,50	235,35
Prípojka kanalizácie	2 019,74	155,32
Revízna kanalizačná šachta	1 339,09	191,36
Prípojka NN	1 615,40	124,22
Spevnené plochy	1 598,00	228,35
Predložené schody do verandy	1 360,43	104,62

Celkom:	**234 830,44**	**85 986,78**

3 Stanovenie všeobecnej hodnoty :

a) Analýza polohy nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sa nachádzajú v meste Martin, k.ú. Martin v zastavanom území mesta. Ležia na okraji mesta na ulici Podhájska. Pozemok je rovinatý s orientáciou na juhozápadnú stranu. Prístup k nehnuteľnosti je zabezpečený z verejnej miestnej komunikácie. Dopravné spojenie je možné hromadnou, železničnou a autobusovou dopravou. Mesto Martin má v súčasnosti 57 020 obyvateľov, nezamestnanosť je podľa štatistických údajov na hranici 3%.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti :

Posudzované nehnuteľnosti sú využívané na účel na ktorý boli postavené, ako rodinný dom s príslušenstvom. S iným spôsobom využitia sú spojené nutné investície na prestavbu.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti :

Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ekologickými dlhmi ani radónovým rizikom, environmentálne záťaže nie sú známe. Vyznačený je výkon záložného práva, záložné právo pre pohľadávku Slovenskej sporiteľne a.s. Bratislava, uznesenia súdu. Znalcovi v predmetnej lokalite nie sú známe ďalšie riziká, ktoré by vplývali na nehnuteľnosť.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

STAVBY

Trh s nehnuteľnosťami v uvedenej lokalite v súčasnosti môžeme charakterizovať ako vyrovnaný dopyt k ponuke. Polohu nehnuteľnosti vo vzťahu k centru mesta môžeme považovať za vhodnú časť na okraji mesta. Súčasný technický stav nehnuteľností si vyžaduje vykonávať opravu. Zástavba v tesnej blízkosti je objektmi pre bývanie. Príslušenstvo nehnuteľnosti nemá vplyv na hodnotu. Typ nehnuteľnosti je vhodný dom. Pracovné možnosti v uvedenej lokalite sú dostatočné a v súčasnosti je nezamestnanosť na úrovni 3%. Skladba obyvateľstva v posudzovanej oblasti je na priemernej úrovni hustoty. Orientácia k svetovým stranám je vyrovnaná. Terén je rovinatý. Inžinierske siete v okolí sú v skladbe elektrika, voda, plyn, kanalizácia. Doprava je hromadná, v dosahu je železnica a autobus. Občianska vybavenosť je v rozsahu okresného mesta s obchodmi, službami, úradmi, bankami, športoviskom. Prírodná lokalita je vo vzdialenosti nad 1000m. Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí je zaťažená bežným hlukom a prachom z dopravy. V uvedenej lokalite sa nepredpokladajú zmeny v zástavbe a územnom rozvoji. Rozšírenie priestorov na stávajúcich parcelách KN, ktoré v súčasnosti vlastní majiteľ nehnuteľností v predmetnej lokalite nie je možné. Dosahovanie výnosu z nehnuteľností je obmedzené. Celkove môžeme hodnotiť nehnuteľnosť ako priemernú.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: *0,55*

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{PDI}*v_i$
1	**Trh s nehnuteľnosťami** dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,550	13	7,15
2	**Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce** časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,100	30	33,00
3	**Súčasný technický stav nehnuteľností** nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,550	8	4,40
4	**Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti** objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,650	7	11,55
5	**Príslušenstvo nehnuteľnosti** bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
6	**Typ nehnuteľnosti** priaznivý typ - dvojdom, dom v radovej zástavbe - s kompletným zázemím, s výborným dispozičným riešením.	II.	1,100	10	11,00
7	**Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti** dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,650	9	14,85
8	**Skladba obyvateľstva v mieste stavby** priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,100	6	6,60
9	**Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám** orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,550	5	2,75
10	**Konfigurácia terénu** rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,650	6	9,90
11	**Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby** elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,100	7	7,70
12	**Doprava v okolí nehnuteľnosti** železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,100	7	7,70
13	**Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)** okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,100	10	11,00
14	**Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby** les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,303	8	2,42
15	**Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby** bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,100	9	9,90
16	**Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.** bez zmeny	III.	0,550	8	4,40
17	**Možnosti ďalšieho rozšírenia** žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
18	**Dosahovanie výnosu z nehnuteľností** nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	**Názor znalca** priemerná nehnuteľnosť	III.	0,550	20	11,00
	Spolu			**180**	**159,23**

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 159,23/ 180	0,885
Všeobecná hodnota	$VŠH_S$ = TH * k_{PD} = 85 986,78 € * 0,885	76 098,30 €

POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty boli čerpané údaje z obdobných ponúk predajov pozemkov ako aj verejne prístupných databáz a platených databáz a vlastných štatistík znalca. Zo všeobecnej situácie sa jedná o obytnú zónu mesta nad 50 000 obyvateľov. Z hľadiska intenzity využitia ide o objekty rodinných domov (stavby pre bývanie). Z hľadiska dopravných vzťahov ide o dostupnú lokalitu s hromadnou dopravou, v dosahu je aj železnica a autobus. Podľa funkčného využitia ide o plochy obytného územia. Podľa technickej infraštruktúry ide o pozemky s veľmi dobre vybavenou lokalitou s miestnymi rozvodmi inžinierskych sietí voda, elektrika, plyn, kanalizácia. Prevláda zvýšený záujem o kúpu stavebných pozemkov.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
3730/143	zastavaná plocha a nádvorie	266,00	1/1	266,00
3730/169	záhrada	479,00	1/1	479,00
Spolu výmera				**745,00**

Obec: *Martin*
Východisková hodnota: VH_{MJ} = *16,60 €/m²*

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny 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,	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	3. plochy obytných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu,	2,50
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 * 1,30 * 1,50 * 2,50 * 1,00	6,3375
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ}$ = VH_{MJ} * k_{PD} = 16,60 €/m² * 6,3375	**105,20 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3730/143	266,00 m² * 105,20 €/m² * 1/1	27 983,20
parcela č. 3730/169	479,00 m² * 105,20 €/m² * 1/1	50 390,80

Spolu		**78 374,00**

4 Odhad nedostatkov viaznucich na predmete posúdenia :

Vyznačený je výkon záložného práva, záložné právo pre pohľadávku Slovenskej sporiteľne a.s. Bratislava, uznesenia súdu.

III. ZÁVER:

Znaleckou úlohou bol odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností vedených na liste vlastníctva č. 112 ako rodinný dom s.č. 1507 na parc. č. 3730/143, s príslušenstvom a pozemky na parc.č. 3730/143, 3730/169 k.ú. Martin, obec Martin, okres Martin.

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola odhadnutá podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 11.09.2026, 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.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Rodinný dom súp.č. 1507, ul. Podhájska 38, Martin - Podháj	73 333,48
Oplotenie od ulice Podhájskej	547,29
Oplotenie záhrady za domom	522,90
Prípojka vody	774,91
Vodomerná šachta	208,28
Prípojka kanalizácie	137,46
Revízna kanalizačná šachta	169,35
Prípojka NN	109,93
Spevnené plochy	202,09
Predložené schody do verandy	92,59
Spolu stavby	**76 098,30**
Pozemky	
pozemky - parc. č. 3730/143 (266 m²)	27 983,20
pozemky - parc. č. 3730/169 (479 m²)	50 390,80
Spolu pozemky (745,00 m²)	**78 374,00**
Všeobecná hodnota celkom	**154 472,30**
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	**154 000,00**
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstopätdesiatštyritisíc Eur	

Miesto a dátum	Odtlačok úradnej pečiatky	Podpis znalca
V Banskej Bystrici dňa 11.09.2026	Ing. Peter MAKOVÍ ZNALEC odbor: Stavebníctvo, pozemné stavby, Oceňovanie hodnoty nehnuteľností	

IV. PRÍLOHY:

1 Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z listu vlastníctva č. 112 vydaný Úradom geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky cez informačný systém, k.ú. Martin, zo dňa 12.08.2026.

2 Kópia katastrálnej mapy vyhotovená cez Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, k.ú. Martin, zo dňa 12.08.2026.

3 Rozhodnutie o povolení užívať stavbu „novostavba rodinného domu" vydané Mestským národný výborom, odbor výstavby VH a E v Martine č. 3146/1966 zo dňa 22.12.1966.

4 Nákresy stavieb.

5 Fotodokumentácia.

6 CD nosič s elektronickou verziou znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 506	Martin	Dátum vyhotovenia	:	12.8.2026
Obec	: 512036	Martin	Čas vyhotovenia	:	6:49:54
Katastrálne územie	: 836168	Martin	Údaje platné k	:	11.8.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 112

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3730/143	**266**	**Zastavaná plocha a nádvorie**	**15**		**1**	**1**	**4**
Iné údaje: Bez zápisu							
3730/169	**479**	**Záhrada**	**4**		**1**	**1**	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku
- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnutelnosť
- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku
- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu
- 4 Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1507	**3730/143**	**10**	**Rodinný dom**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
- 10 Rodinný dom

Umiestnenie stavby
- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel

4	**Massum Tatiana r narodenia:**	1/2
	Titul nadobudnutia: V 5802/14-darovacia zmluva a zmluva o zániku vecného bremena,vklad zo dňa 22.1.2015-vz 261/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 174/2018-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN parc.č.3730/143,3730/169,stavba Rodinný dom so súp.č.1507 na pozemku reg.C KN 3730/143,záložný veriteľ:Slovenská sporiteľňa,a.s.-č.V 831/15.,č.V 2177/15-vz 1319/18	-
	Uznesenie Okresného súdu Martin 10Csp/15/2022 o určenie neexistencie záložného práva v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia : Súd ukladá žalovanému 1/ Slovenská sporiteľňa,a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava a 2/ U9, a.s., IČO:35849703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na nehnuteľnostiach: rodinný dom súp.č. 1507 postavený na parc. reg. C KN č. 3730/143 a na pozemkoch reg. C KN parc.č. 3730/143 a 3730/169, a zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností : rodinný dom súp.č. 1507 postavený na parc. reg. C KN č. 3730/143 a na pozemkoch reg. C KN parc.č. 3730/143 a 3730/169, až do právoplatného rozhodnutia a skončenia konania vo veci samej - P 339/22 , zápis vykonaný dňa 03.08.2022 - vz 2049/22 ;	-
	P 74/24 - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby podaný na Okresnom súde Martin sp.zn. 6Csp/9/2024, na pozemky reg. C KN parc.č. 3730/143, 3760/169 a stavbu rod. dom súp.č. 1507 na pozemku reg. C KN parc.č. 3730/143 - zápis vykonaný dňa 12.2.2024 - vz 287/24 ;	-
5	**Horvátová Jana r. narodenia:**	1/2
	Titul nadobudnutia: V 5802/14-darovacia zmluva a zmluva o zániku vecného bremena,vklad zo dňa 22.1.2015-vz 261/15	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P 174/2018-Oznámenie o začatí výkonu záložného práva predajom nehnuteľnosti na dobrovoľnej dražbe na pozemky registra C KN parc.č.3730/143,3730/169,stavba Rodinný dom so súp.č.1507 na pozemku reg.C KN 3730/143,záložný veriteľ:Slovenská sporiteľňa,a.s.-č.V 831/15.,č.V 2177/15-vz 1319/18	-
	Uznesenie Okresného súdu Martin 10Csp/15/2022 o určenie neexistencie záložného práva v konaní o návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia : Súd ukladá žalovanému 1/ Slovenská sporiteľňa,a.s., IČO:00151653, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava a 2/ U9, a.s., IČO:35849703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zdržať sa výkonu záložného práva zriadeného na nehnuteľnostiach: rodinný dom súp.č. 1507 postavený na parc. reg. C KN č. 3730/143 a na pozemkoch reg. C KN parc.č. 3730/143 a 3730/169, a zdržať sa úkonov smerujúcich k uskutočneniu dobrovoľnej dražby nehnuteľností : rodinný dom súp.č. 1507 postavený na parc. reg. C KN č. 3730/143 a na pozemkoch reg. C KN parc.č. 3730/143 a 3730/169, až do právoplatného rozhodnutia a skončenia konania vo veci samej - P 339/22 , zápis vykonaný dňa 03.08.2022 - vz 2049/22 ;	-
	P 74/24 - Návrh na nariadenie neodkladného opatrenia zdržať sa výkonu záložného práva a úkonov smerujúcich k realizácii dobrovoľnej dražby podaný na Okresnom súde Martin sp.zn. 6Csp/9/2024, na pozemky reg. C KN parc.č. 3730/143, 3760/169 a stavbu rod. dom súp.č. 1507 na pozemku reg. C KN parc.č. 3730/143 - zápis vykonaný dňa 12.2.2024 - vz 287/24 ;	-

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

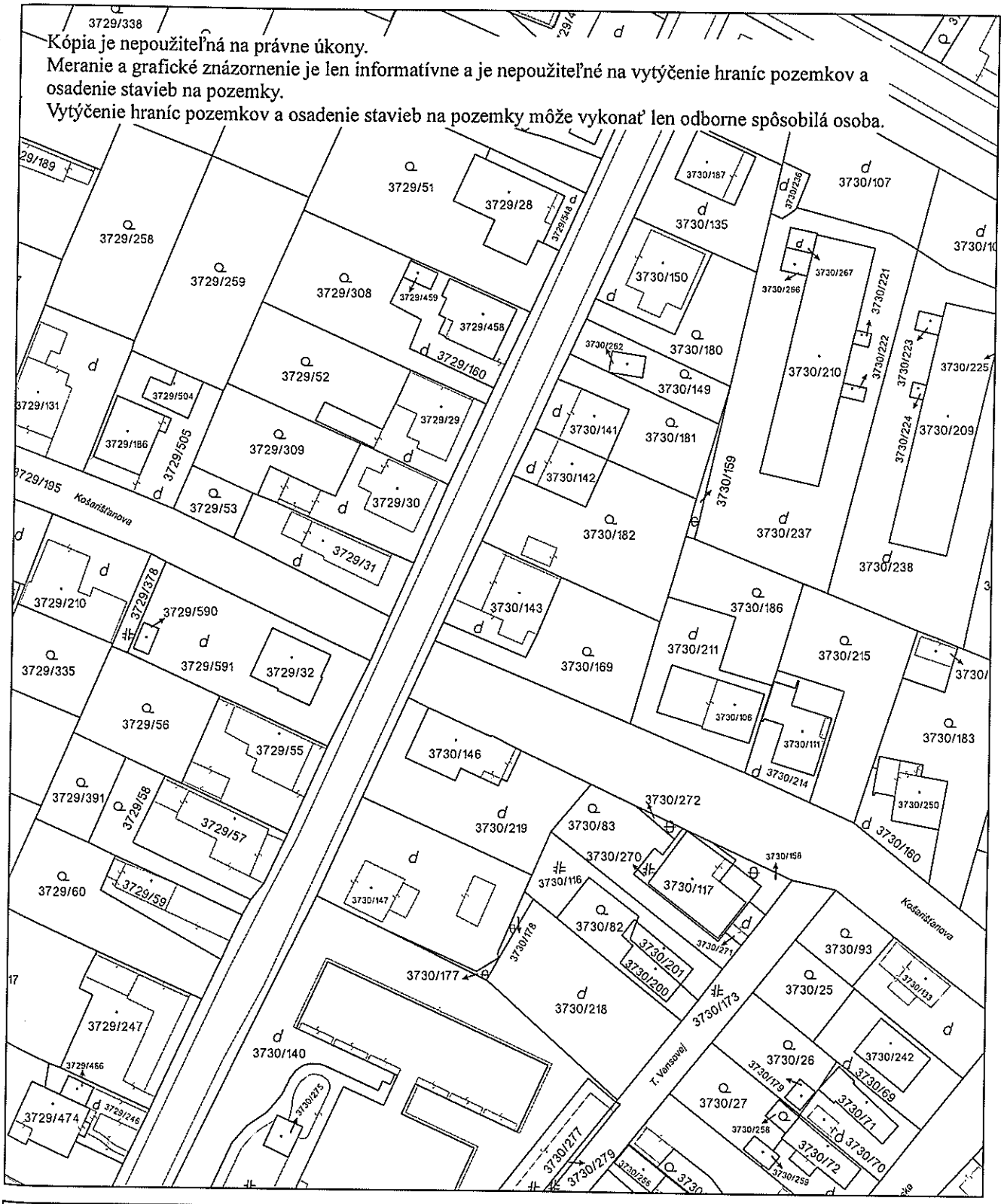
ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

Vlastník poradové číslo 4, 5	Záložné právo v prospech záložného veriteľa Slovenskej sporiteľne,a.s.,so sídlom Tomášikova 48,832 37 Bratislava,IČO 00 151 653 na pozemky registra C KN parc.č.3730/143,3730/169,stavba Rodinný dom so súp.č.1507 na pozemku registra C KN s parc.č.3730/143-záložná zmluva č.V 831/15,vklad zo dňa 13.4.2015-vz 1237/15
Vlastník poradové číslo 4, 5	Záložné právo v prospech: Slovenská sporiteľňa, a.s., IČO 00 151 653, so sídlom Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, na pozemky registra C KN parc.č.3730/143, 3730/169, stavba Rodinný dom so súp.č.1507 na pozemku registra C KN s parc.č.3730/143 - záložná zmluva č.V 2177/2015 vz 2173/15, vklad zo dňa 30.06.2015;
Vlastník poradové číslo 5	Z 4015/24 - Rozhodnutie č. 43319/2024 REP o zriadení záložného práva na stavbu rodinný dom so súp.č. 1507 na pozemku reg. C KN parc.č. 3730/143 a pozemky reg. C KN parc.č. 3730/143, 3730/169 v prospech: Mesta Martin, Nám. S.H.Vajanského 1, 036 49 Martin, v podiele 1/2 - zápis vykonaný dňa 5.11.2024 - vz 2111/24 ;

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 Martin	Obec Martin	Katastrálne územie Martin
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 3730/143 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia 12. 8. 2026 6:50:34	Bez autorizácie
Údaje platné k 11. 8. 2026 18:00:00	

Informačný systém katastra nehnuteľností © Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Mestský národný výbor, odbor výstavby VH a E v Martine

Č. j.: Výst. 3146 /1966 Ev. č. 63/66

Vec: Pavel V o z á r i k a manž. Martin 22.12.1966

Žiadosť o užívacie povolenie.

Rozhodnutie.

Odbor výstavby VH a E Mestského národného výboru v Martine, ako stavebný úrad I. stupňa podľa § 26 vlád. nar. č. 8/1956 Zb. a vyhl. č. 243/1957 Ú. v.

u d e ľ u j e

žiadateľovi Pavlovi V o z á r i,k o v i a manž.

p o v o l e n i e u ž í v a ť

novostavbu rodinného domku

v meste Martin, ul.: Podhájska č. ul.: ~~63~~ 52 na parc. č.: ~~3730/143~~ 3730/64 vystavenú na základe stavebného povolenia vydaného MsNV - odbor výstavby, VH a E Martin dňa 11. júla 1963 zn.: Výst. 88/1963

Stavbu možno užívať za týchto podmienok:

1. Vlastník (užívateľ stavby) je povinný podľa § 14 zák. č. 87/1958 Zb. po celý čas užívania stavby uchovávať úplnú dokumentáciu stavby, zodpovedajúcu skutočnému stavu so všetkými súvisiacimi rozhodnutiami a schváleniami.
2. -

Dôvody:

Miestnym šetrením sa zistilo, že stavba je vystavená presne podľa schváleného projektu a vyhovuje podmienkam uvedených v stavebnom povolení.

Oproti schválenému projektu urobili sa tieto nepodstatné zmeny: na prieželi balkón z manzardy, predelené WC od kúpeľky.

Stavba bola dokončená a stala sa schopnou užívania dňa 25.11.1966

Novostavba dostala popisné číslo: 2074

Dávka za úradný výkon sa vyrubuje osobitným platobným rozhodnutím.

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie odo dňa doručenia do 15 dní prostredníctvom Odboru výstavby VH a E MsNV v Martine na Stavebnú komisiu Mestského národného výboru v M a r t i n e.

O tom sa upovedomuje:

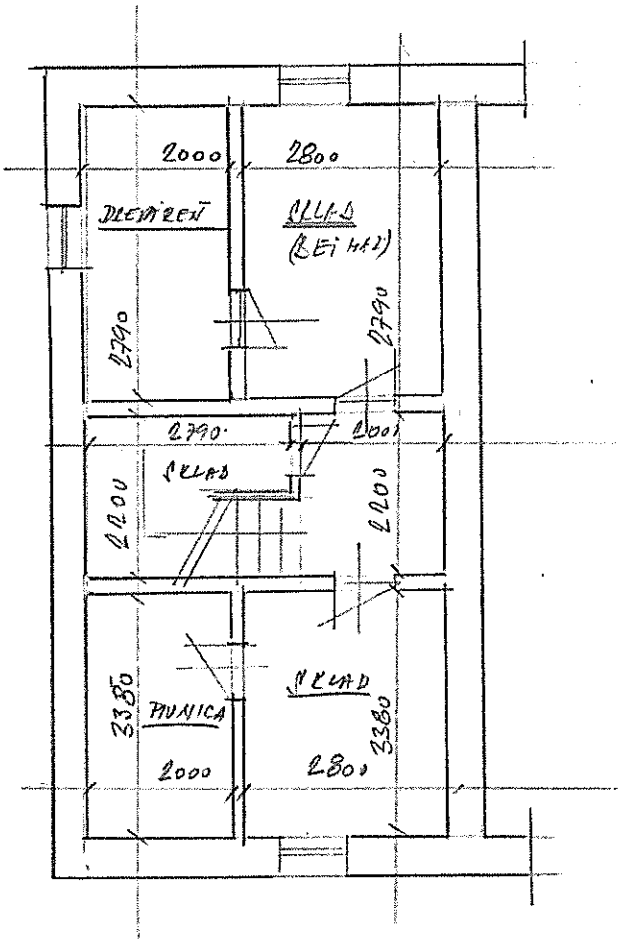
1. Stavebník Pavel Vozárik a manž. Martin.
2. Odbor finančný MsNV v Martine.
3. Odbor výstavby VH a E MsNV v Martine.
4. MsNV v Martine k evidencii katastra domov.
5. MsNV v Martine k evidencii katastra ulíc.

* Opravil dňa: 12.1.1967 na odb. výst. MsNV v Martine

Vedúci odboru výstavby vod. hosp. a energetiky:

TSNP - 1 - 71264

RODINNÝ DOM Súp.č. 1507, ul. PODHÁJSKA 38, MARTIN-PODHÁJ



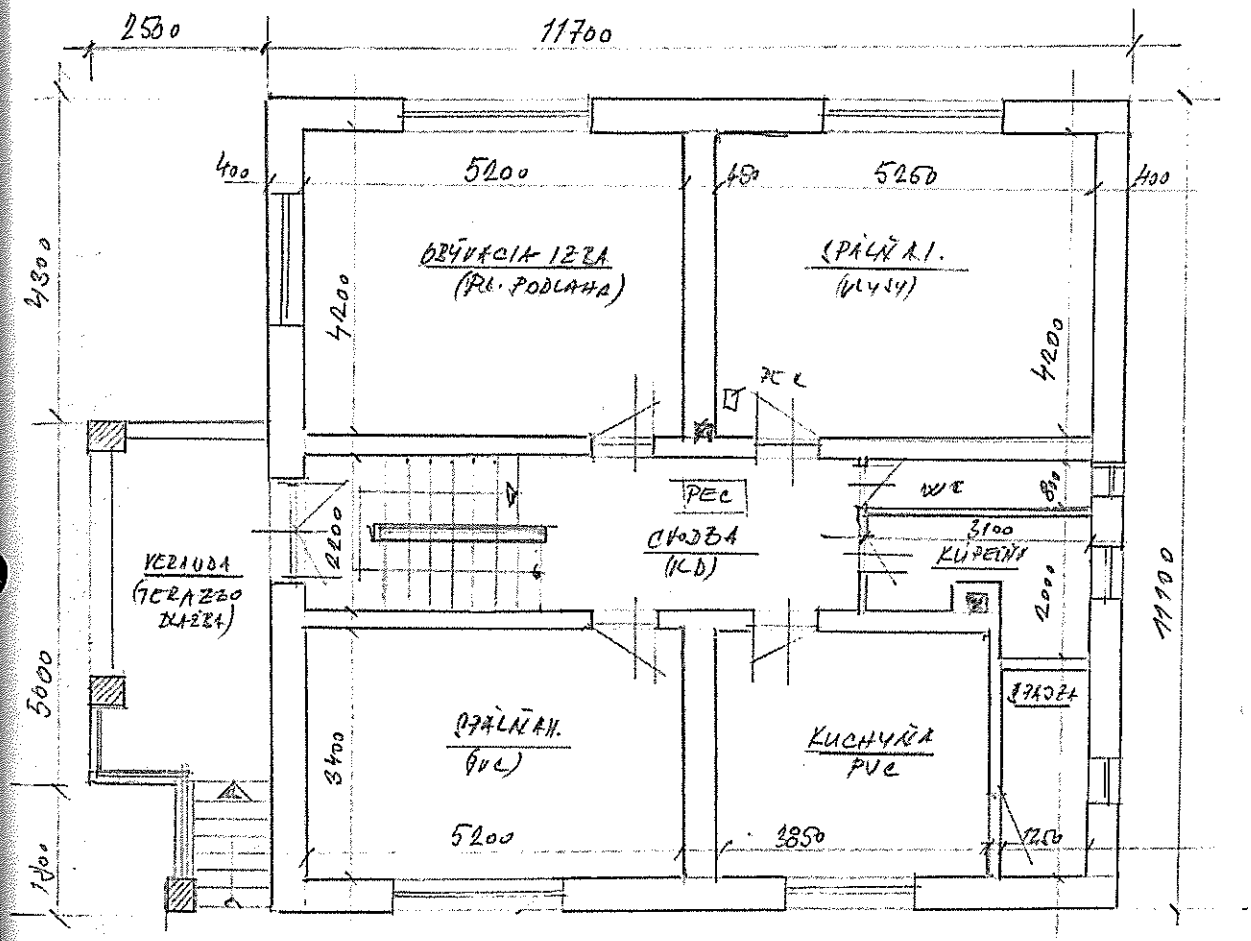
SUTERÉN M 1:100

V MARTINE DŇA 6.2.2016

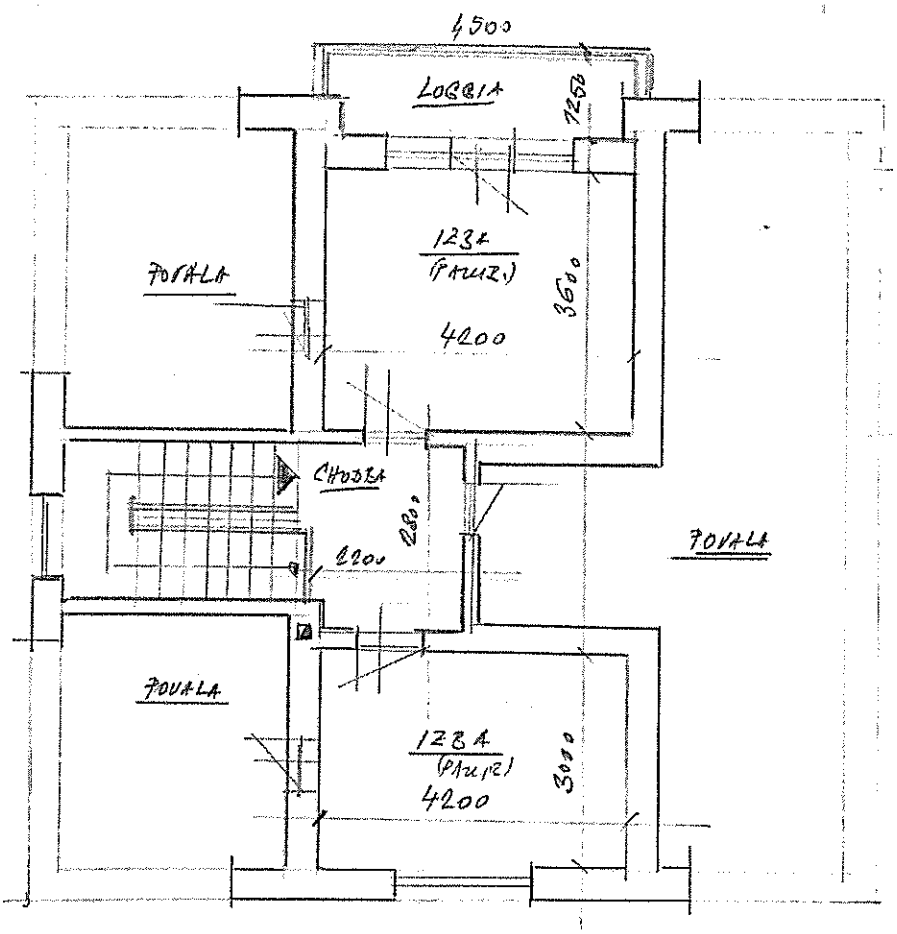
KRESLIL: ING. IGOR KOVÁČIK

RODINNÝ DOM súp.č. 1507, ul. PODHÁJSKA 38, MARTIN - PODHÁJ

PRÍZEMIE M 1:100

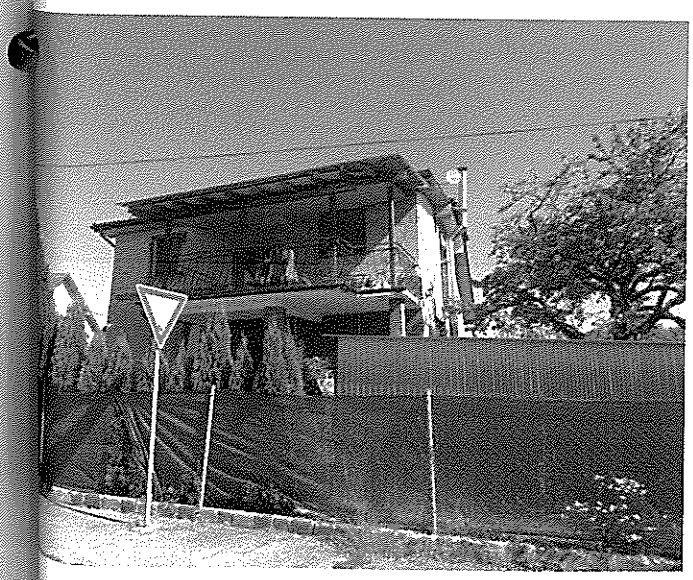


PODKROVIE M 1:100





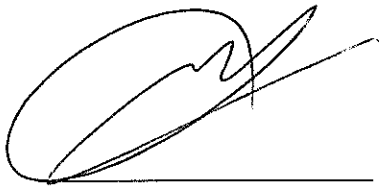




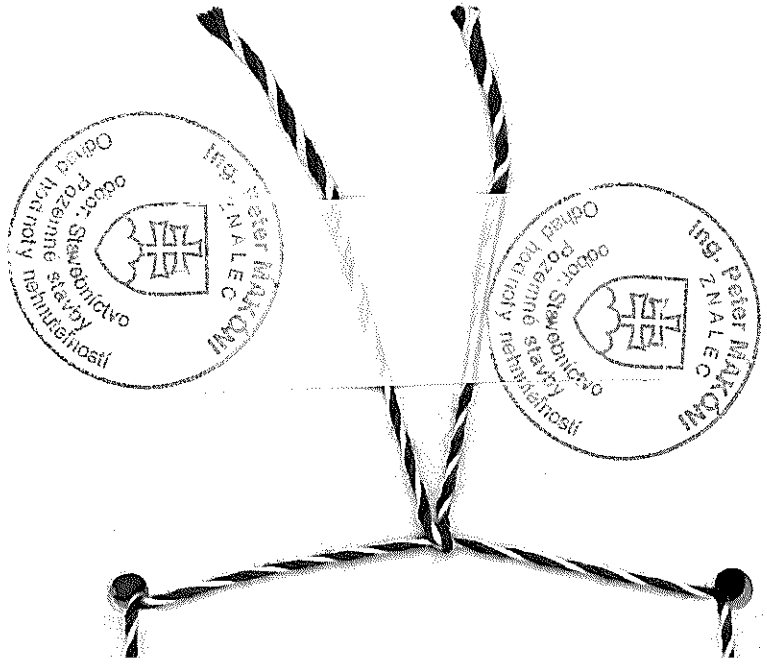


V. ZNALECKÁ DOLOŽKA:

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 370000 stavebníctvo, odvetviach 370100 pozemné stavby, 370901 odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 912156. Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 84/2026. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



podpis znalca


Ing. Peter MAKOVI
znalec
odbor: Pozemné stavby
Odhad hodnôt nehnuteľností
Ing. Peter MAKOVI
znalec
odbor: Pozemné stavby
Odhad hodnôt nehnuteľností