

Znalec: meno, miesto výkonu, evidenčné číslo : Ing. Anton Martvoň, ev.č. 912214
Okružná 2057/12, 02601 Dolný Kubín, mobil: 0905211841

Zadávateľ: U9, a.s. Zelinárska 6, 821 08 Bratislava
Číslo spisu (objednávky): 17/2025 zo dňa 18.03.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: **17/2025**

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.číslo 6115/96 na pozemku
C KN p.č. 3598/66 k.ú. Martin , obec Martin pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 4/ (2/)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

OBSAH:

I. ÚVOD	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	6
2.1 RODINNÉ DOMY.....	6
2.1.1 Rodinný dom: RD	6
2.2 PLOTY	10
2.2.1 Plot: Plot	10
2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY.....	11
2.3.1 Vonkajšia úprava: prípojka vody	11
2.3.2 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka	12
2.3.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka	12
2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY	13
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	13
3.1 STAVBY.....	13
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	13
3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE	13
3.2 POZEMKY	15
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE	15
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: trvalý trávny porast.....	15
III. ZÁVER.....	17
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY	17
IV. PRÍLOHY	18
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA	41

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 18.03.2025 je znaleckou úlohou Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp.číslo 6115/96 na pozemku C KN p.č. 3598/66 k.ú. Martin, obec Martin pre účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 18.3.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.3.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č 3564 k. ú. Martin zo dňa 24.2.2025
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu č. k. ú. Martin zo dňa 24.2.2025 -originál
- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu „rodinný dom“ vydané Okresný úrad Martine, pod č.ŽP-G.1998/03341-SP-Hz dňa 30.12.1998, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 5.1.1999
- Geometrický plán č.85/2013 zo dňa 14.10.2013
- Projektová dokumentácia v rozsahu názov pôdorys dokumentácie, stupeň, časť, autor, dátum -nebola predložená projektová dokumentácia

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. k. ú. zo dňa , vytvorený cez katastrálny portál
- Zameranie a nákres skutkového stavu v Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; wwwtrh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výroby povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

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.

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 ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú 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. štvrťrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV. č. 3564 k.ú. Martin, obec Martin. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

ČASŤ A: Majetková podstata, parcely registra C evidované na katastrálnej mape.

Parc. číslo:	Výmera	Druh pozemku
3598/8	2014	trvalý trávny porast
3598/64	52	trvalý trávny porast
3598/66	256 m ²	zastavaná plocha a nádvorie

Pozemky sú v zastavanej časti obce

STAVBY

Súpisné číslo: 6115 na pozemku parc. číslo 3598/66 Rodinný dom

ČASŤ B: Vlastníci

2 Babinská Oľga r.

, PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

RI 197/90-vz 500/90

Z 47/99 Listina mest. úradu č.4/1999 o určení sč.budovy-vz 268/99

Uznesenie OS Martin 170/29/2021-205-č.z 1883/2022 -vz 1196/2022

Poznámky :

Upovedomenie č.EX 191EX 178/19-31 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemky..... pozri LV

3 Babinská Oľga r.

, PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 3/8

Titul nadobudnutia:

Uznesenie OS Martin 17D/29/2021-205-č.Z 1883/2022-vz 1196/2022

Poznámka

Upovedomenie č.EX 191EX 178/19-31 o začatí exekúcie zriadením exek. záložného práva na pozemky registra C KN.....ďalej pozri LV

Babinská Nikola r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 1/8

Titul nadobudnutia:

Uznesenie OS Martin 17D/29/2021-205-č.z. 1883/2022 -vz. 1196/2022

Poznámka: Upovedomenie č.EX 191/EX 178/19-31 o začatí exek. zriadením exek. záložného práva na pozemky registra CKN.....pozri LV.

ŤARCHY:

2 Záložné právoč.206014/206284/zal/1 na pozemky reg. CKNpozri LV

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.03.2025 za prítomnosti budúceho spoluvlastníka

Zameranie vykonané dňa 18.3.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 18.3.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadáateľom poskytnutá projektová dokumentácia stavby : nebola porovnaná so skutočným stavom. Zistené boli rozdiely- nie sú, - v materiálovom vyhotovení,

- v dispozičnom riešení,

- iné

- e) Údaje katastra nehnuteľností:

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

- pozemok je evidovaný v popisných údajoch katastra,-

-

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

Stavby: RD sč.6115

Pozemok:

Parc. číslo:	Výmera	Druh pozemku
3598/8	2014	trvalý trávny porast
3598/64	52	trvalý trávny porast
3598/66	256 m2	zastavaná plocha a nádvorie

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

Stavby:

Pozemky:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 RODINNÉ DOMY

2.1.1 Rodinný dom: RD

Rodinný dom (ďalej len RD) sa nachádza na okraji mesta Martin- Podháj na rovine, oproti Vojenskému areálu. Objekt má 1.PP, 1.NP, 2.NP, podkrovie.

1.PP tu sa nachádza garáž, pracovňa, kúpeľňa, sklady a izba. Podlahy sú keramické, steny a strop MVC, plastové okná, je tam svetlo, zásuvky, technická miestnosť. Sú tu panelové radiátory, strop železobetónový, schodište železobetónové.

1.NP tu sa nachádza kuchyňa, WC, izba 3x, obývačka, kúpeľňa a WC, schodište.

Podlahy sú keramické, steny a strop MVC, okná sú plastové, dvere drevené do ½ zasklené, je tu svetlo. V obývačke sú je KRB, podlahové kúrenie. V kuchyni je kuchynská drevená linka, kde je umývadlo keramická elektrická platňa, elektrický sporák, odsávač pár. Okná sú plastové. V kúpeľni je sprchovací kút, WC, rohová vaňa, 2x umývadlo. V izbách je podlaha keramická, steny a strop MVC, svetlo, zásuvky, dvere drevené do ½ zasklené, okná sú plastové, schodište je železobetónové s povrchom keramickým. Chodba kde je vstup do objektu cez vonkajšie schodište.

2.NP tu sa nachádza: kuchyňa- kuchynská linka, umývadlo, elektrický sporák a platňa, kúpeľňa- kde je vaňa, 2x umývadlo, podlaha keramická, steny –keramický obklad, svetlo, podlahové kúrenie, okno plastové, podlahové kúrenie. Sú tu 5x izba-podlaha keramická dlažba, steny a strop MVC, svetlo a zásuvky, balkón, dvere drevené do ½ zasklené.

Podkrovie- podlahy keramická dlažba, steny a strop MVC, strop MVC, okná plastové. Sú tu 4x izba, obývačka s kuchyňou, kúpeľňa kde je 2x umývadlo, rohová vaňa, dvere drevené plné, podlahy –podlahové kúrenie.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 6 Domy rodinné jednobytové

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

Podlažie	Začiatok užívania	Výpočet zastavanej plochy	ZP [m ²]	k _{ZP}
1. PP	1998	6,12*16,57 +6*(16,5+5,38) +6*18,75	345,19	120/345,19=0,348
1. NP	1998	16,57*6,12 +7,32*(16,57+5,38) +3,51*(8,78+4,57+1,57) +8,78*1	323,23	120/323,23=0,371
2. NP	1998	6,12*16,57 +6*(16,57+5,38) +6*18,75	345,61	120/345,61=0,347
1. Podkrovie	1998	6,12*16,57 +6*(16,57+5,38)+6*18,75	345,61	120/345,61=0,347

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	2.NP	1.PK
1	Osadenie do terénu				
	1.1.a v priemernej hĺbke 2 m a viac so zvislou izoláciou	1055	-	-	-
2	Základy				
	2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou	520	-	-	-
4	Murivo				
	4.2.c murované z iných materiálov (calsilox, siporex, calofrig) v skladobnej hrúbke nad 40 do 50cm	-	940	940	940
	4.3 z monolitického betónu	1250	-	-	-
5	Deliace konštrukcie				
	5.1 tehlové (priechovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160	160	160
6	Vnútročné omietky				
	6.1 vápenné štukové, stierkové plst'ou hladené	400	400	400	400
7	Stropy				
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	1040	1040	1040	-
	7.2.b s viditeľnými trámami drevené	-	-	-	570

8	Krovy				
	8.3 väzníkové sedlové, manzardové	-	-	575	-
10	Krytiny strechy na krove				
	10.1.c plechové pozinkované	-	-	570	-
12	Klmpiarske konštrukcie strechy				
	12.2.a z pozinkovaného plechu úplné strechy (žľaby, zvody, komíny, prieniky, snehové zachytávače)	-	-	65	-
13	Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny...)				
	13.2 z pozinkovaného plechu	20	20	20	20
14	Fasádne omietky				
	14.1.c vápenné a vápenno-cementové hladké nad 2/3	90	180	180	90
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice				
	16.6 cementový poter	180	180	180	-
17	Dvere				
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190	190	190
18	Okná				
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvovým zasklením	530	530	530	530
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)				
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	-	-	-
	22.6 kamenné dlažby	-	-	420	-
	22.7 keramické dlažby	-	180	-	180
23	Dlažby a podlahy ost. miestností				
	23.2 keramické dlažby	150	150	150	150
24	Ústredné vykurovanie				
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	-	-	-
	24.2.b podlahové teplovodné	-	770	770	770
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)				
	25.1 svetelná, motorická	280	-	-	-
	25.2 svetelná	-	155	155	155
30	Rozvod vody				
	30.2.a z plastového potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	35	35	35	-
	Spolu	6735	4930	6380	4155

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

32	Vráta garážové				
	32.5 oceľové (1 ks)	95	-	-	-
33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika				
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (6 ks)	10	20	20	10
34	Zdroj teplej vody				
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-	-	-
35	Zdroj vykurovania				
	35.1.a kotol ústredného vykurovania na plyn, naftu, vykurovací olej, elektrinu alebo výmenníková stanica tepla (1 ks)	155	-	-	-
36	Vybavenie kuchyne alebo práčovne				
	36.1 sporák elektrický s elektrickou rúrou a keramickou platňou (3 ks)	-	200	200	200
	36.7 odsávač pár (3 ks)	-	30	30	30

	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (3 ks)	-	30	30	30
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (13 bm)	-	275	275	165
37	Vnútorne vybavenie				
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (3 ks)	-	115	115	115
	37.5 umývadlo (7 ks)	10	20	20	20
	37.9 samostatná sprcha (1 ks)	-	75	-	-
38	Vodovodné batérie				
	38.1 pákové nerezové so sprchou (5 ks)	-	105	35	35
	38.3 pákové nerezové (6 ks)	20	20	40	40
39	Záchod				
	39.2 splachovací s umývadlom (3 ks)	-	35	35	35
40	Vnútorne obklady				
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (3 ks)	-	80	80	80
	40.4 vane (3 ks)	-	15	15	15
	40.5 samostatnej sprchy (1 ks)	-	20	-	-
	40.6 WC min. do výšky 1 m (3 ks)	-	30	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (3 ks)	-	15	15	15
41	Balkón				
	41.1 výmery nad 5 m ² (1 ks)	-	-	-	120
	41.2 výmery do 5 m ² (1 ks)	-	105	-	-
42	Kozub				
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	-	200	-	-
45	Elektrický rozvádzač				
	45.2 s poistkami (1 ks)	-	145	-	-
	Spolu		355	1535	940
				940	

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. PP	$(6735 + 355 * 0,348)/30,1260$	227,66
1. NP	$(4930 + 1535 * 0,371)/30,1260$	182,55
2. NP	$(6380 + 940 * 0,347)/30,1260$	222,60
1. Podkrovie	$(4155 + 940 * 0,347)/30,1260$	148,75

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. PP	1998	27	73	100	27,00	73,00
1. NP	1998	27	73	100	27,00	73,00
2. NP	1998	27	73	100	27,00	73,00
1. Podkrovie	1998	27	73	100	27,00	73,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. PP z roku 1998		
Východisková hodnota	227,66 Eur/m ² *345,19 m ² *3,831*1,00	301 062,80
Technická hodnota	73,00% z 301 062,80	219 775,84
1. NP z roku 1998		
Východisková hodnota	182,55 Eur/m ² *323,23 m ² *3,831*1,00	226 050,59
Technická hodnota	73,00% z 226 050,59	165 016,93
2. NP z roku 1998		
Východisková hodnota	222,60 Eur/m ² *345,61 m ² *3,831*1,00	294 729,50
Technická hodnota	73,00% z 294 729,50	215 152,54
1. Podkrovie z roku 1998		
Východisková hodnota	148,75 Eur/m ² *345,61 m ² *3,831*1,00	196 949,75
Technická hodnota	73,00% z 196 949,75	143 773,32

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. podzemné podlažie	301 062,80	219 775,84
1. nadzemné podlažie	226 050,59	165 016,93
2. nadzemné podlažie	294 729,50	215 152,54
1. podkrovné podlažie	196 949,75	143 773,32
Spolu	1 018 792,64	743 718,63

2.2 PLOTY**2.2.1 Plot: Plot čelný****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	30,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	30,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	45,00m ²	380	12,61 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových	1 ks	7505	249,12 Eur/ks

profilov			
5. Plotové vrátka:			
b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 30 m
 Pohľadová plocha výplne: $30 \times 1,5 = 45,00 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	1998	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(30,00 \text{ m} \times 53,98 \text{ Eur/m} + 45,00 \text{ m}^2 \times 12,61 \text{ Eur/m}^2 + 1 \text{ ks} \times 249,12 \text{ Eur/ks} + 1 \text{ ks} \times 129,12 \text{ Eur/ks}) \times 3,831 \times 1,00$	9 826,86
Technická hodnota	55,00 % z 9 826,86 Eur	5 404,77

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

2.3.1 Vonkajšia úprava: prípojka vody

Prípojka vody je napojená na verejnú sieť mesta Martin od miestnej komunikácie v dĺžke 20m.

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.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ Eur/bm}$
 Počet merných jednotiek: 20 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
prípojka vody	1998	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	20 bm * 41,49 Eur/bm * 3,831 * 1,00	3 178,96
Technická hodnota	55,00 % z 3 178,96 Eur	1 748,43

2.3.2 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektrická prípojka je napojená zemou v dĺžke 20m od miestnej komunikácie od stĺpa.

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.j) káblová prípojka zemná Al 4*16 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $445/30,1260 = 14,77$ Eur/bm
Počet káblov: 2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 8,86 Eur/bm
Počet merných jednotiek: 20 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1998	27	33	60	45,00	55,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	20 bm * (14,77 Eur/bm + 1 * 8,86 Eur/bm) * 3,831 * 1,00	1 810,53
Technická hodnota	55,00 % z 1 810,53 Eur	995,79

2.3.3 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je napojená na verejnú kanalizáciu mesta od miestnej komunikácie.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1998	27	23	50	54,00	46,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$15 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,00$	1 630,86
Technická hodnota	$46,00 \% \text{ z } 1\,630,86 \text{ Eur}$	750,20

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
RD	1 018 792,64	743 718,63
Plot	9 826,86	5 404,77
Vonkajšie úpravy		
prípojka vody	3 178,96	1 748,43
Elektrická prípojka	1 810,53	995,79
Kanalizačná prípojka	1 630,86	750,20
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 620,35	3 494,42
Celkom:	1 035 239,85	752 617,82

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehuteľnosť sa nachádza na okraji mesta Martin-Podháj, kde opri je vojenské cvičište, kde je zvýšený hluk

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehuteľnosť sa využíva len na bývanie

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Pozri LV.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

Koeficient KPD bol znížený z dôvodu, že oproti rodinnému domu sa nachádza cvičište armády, čo zvyšuje hlučnosť. RD sa nachádza na okraji mesta Martin

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,35

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,350 + 0,700)	1,050
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,700
III. trieda	Priemerný koeficient	0,350
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,193
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,350 - 0,315)	0,035

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.	0,350	13	4,55
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,350	30	10,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	0,700	8	5,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	0,700	7	4,90
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,350	6	2,10
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,350	10	3,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,050	9	9,45
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,050	6	6,30
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,350	5	1,75
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,050	6	6,30
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,700	7	4,90
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, autobus a miestna doprava	II.	0,700	7	4,90
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná	II.	0,700	10	7,00

	škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,193	8	1,54
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,700	9	6,30
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút.	III.	0,350	8	2,80
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,193	7	1,35
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,350	4	1,40
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	0,700	20	14,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	99,15

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 99,15 / 180$	0,551
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 752\,617,82 \text{ Eur} * 0,551$	414 692,42 Eur

3.2 POZEMKY

Pozemky sa nachádzajú na okraji mesta Martin, oproti vojenskému cvičišťu, kde je zvýšený hluk a veľký pohyb vojenských aut.

Pozemky sú na rovine, majú dobrý prístup od miestnej komunikácie, majú prípojku vody, elektriny a kanalizácie.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: trvalý trávny porast

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3598/8	trvalý tráv. porast	2014,00	1/1	2014,00
3598/64	trvalý tráv. porast	52,00	1/1	52,00
3598/66	zastavaná plocha a nádvorie	256,00	1/1	256,00
Spolu výmera				2 322,00

Obec:

Martin

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 16,60 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a	1,00

koeficient všeobecnej situácie	rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
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 zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,40

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 1,20 * 0,40$	0,6221
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 16,60 \text{ Eur/m}^2 * 0,6221$	10,33 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcels č. 3598/8	$2\,014,00 \text{ m}^2 * 10,33 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	20 804,62
parcels č. 3598/64	$52,00 \text{ m}^2 * 10,33 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	537,16
parcels č. 3598/66	$256,00 \text{ m}^2 * 10,33 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 644,48
Spolu		23 986,26

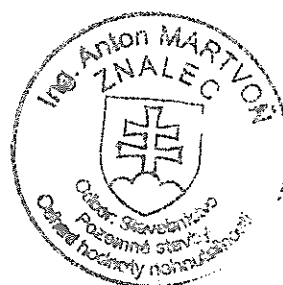
III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
RD	409 788,97
Plot	2 978,03
Vonkajšie úpravy	
prípojka vody	963,38
Elektrická prípojka	548,68
Kanalizačná prípojka	413,36
Spolu za Vonkajšie úpravy	1 925,43
Spolu stavby	414 692,42
Pozemky	
trvalý trávny porast - parc. č. 3598/8 (2 014 m ²)	20 804,62
trvalý trávny porast - parc. č. 3598/64 (52 m ²)	537,16
trvalý trávny porast - parc. č. 3598/66 (256 m ²)	2 644,48
Spolu pozemky (2 322,00 m²)	23 986,26
Všeobecná hodnota celkom	438 678,68
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	439 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyristotridsaťdeväťtisíc Eur	
SKK	13 225 314,00

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 28.3.2025.




Ing. Anton Martvoň

IV. PRÍLOHY

- 1/ Objednávka U9, a.s. Bratislava
- 2/ Protokol
- 3/ Výpis z listu vlastníctva č.3564
- 4/ Kópia z katastrálnej mapy
- 5/ Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 30.12.1998
- 6/ Geometrický plán zo dňa 14.10.2013
- 7/ Pôdorys RD: 1.PP, 1.NP, 2.NP, podkrovie
- 8/ Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

Ing. Anton Martvoň
Okružná 2057/12-22
026 01 Dolný Kubín

V Bratislave, dňa 20.02.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Д-р. СКОБЛОВА

Týmto si u Vás objednáваме vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 3564	Okres: Martin Obec: Martin Katastrálne územie: Martin	Okresný úrad – katastrálny odbor: Martin	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
3598/8	Trvalý trávny porast	2014	
3598/64	Trvalý trávny porast	52	
3598/66	Zastavaná plocha a nádvorie	256	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
6115	3598/66	Rodinný dom	10

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 7/8 (súčet 1/2- íca a 3/8-iny) je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Olga Babinská, r.
Sídlo, resp. bydlisko podľa LV:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/8 je:

Obchodné meno, resp. titul, meno a priezvisko:	Nikola Babinská, r.
Sídlo, resp. bydlisko podľa LV:	
IČO / rodné číslo / dátum narodenia:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 18.03.2025 o 10:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vypinenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: zuzana.skublova@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie

znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

// U9, a.s., Zelinářská 6
031 02 Púchov

U9, a.s.: 031 02 Púchov
v z. U9, a.s. SK2021306280
v z. U9, a.s. SK2021306280



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

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

PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

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

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

PREDMET DRAŽBY – spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Císlo LV: 3564	Okres: Martin Obec: Martin Katastrálne územie: Martin	Okresný úrad – katastrálny odbor: Martin	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m ² :	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
3598/8	Trvalý trávny porast	2014	
3598/64	Trvalý trávny porast	52	
3598/66	Zastavaná plocha a nádvorie	256	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na pozemku parcelné číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
6115	3598/66	Rodinný dom	10

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

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

Ohodnotenie predmetu dražby

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

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

Ing. Martvoň Anton - znalec
Olga Babinská - vlastníčka
JUDr. Kočíková - doruč. U9

Predmet dražby:

Obývaný (meno a priezvisko) alebo neobývaný (opustený) (*1):	<i>Olga Zelinová</i>
Odvzdané doklady k predmetu dražby:	
Energocertifikát (*2):	AKO7 NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhliadke:

Dátum a čas obhliadky stanovený vo výzve dražobníka:	18.03.2025 o 10:00 hod.
Dátum a čas trvania obhliadky:	
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhliadka nebola umožnená:	

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

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

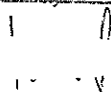
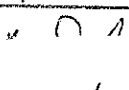
Zároveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.



Zároveň prehlasujem, že všetky mnou uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé a že som nezamiešal dražobníkovi ako ani súdnemu znalcovi žiadne údaje o predmete dražby a som si vedomý, že bol začatý výkon záložného práva formou dražby.

PODPISY ZÚČASTNENÝCH OSÔB:

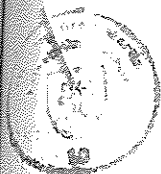
INÉ OSOBY PRÍTOMNÉ NA OBHLIADKE:

Meno a priezvisko	Vzťah k predmetu	Podpis
Ing. Machan	zahrada	
Mgr. Káčiková	U9. a.s.	
Oľga Balušková	obchodník	
		

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

Osobné údaje dotknutej osoby, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť budú v zmysle čl. 6 ods. 1 písm. c) a písm. f) Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 95/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane údajov) (ďalej GDPR a v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 18/2018 Z. z.“) spracúvané prevádzkovateľom U9, a.s., IČO: 35 849 703, Zelinárska 6, 821 08 Bratislava, zapísaná v OR OS Bratislava I, odd. Sa, vložka č. 3070/B v rozsahu meno, priezvisko, adresa, telefónne číslo, mailová adresa a to pre účely realizácie dobrovoľnej dražby. Osobné údaje budú spracúvané po dobu uchovania spisu a v prípade občiansko-právneho alebo trestno-právneho konania až do jeho právoplatného skončenia. Viac informácií týkajúcich sa spracúvania osobných údajov nájdete na stránke www.u9.sk/informacie v časti Pre dlžníkov.





VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEČNOSTÍ

: 000 Martin
: 012 036 MARTIN
: 986 168 Martin

číslo výpisu: 111/2019
dátum vydania: 11.12.2019

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3564

1. MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcel. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Právny vzťah k pozemku
3564/01	2074	trvalý trávny porast	1
3564/02	52	trvalý trávny porast	1
3564/03	286	zastavaná plocha a nádvoria	10

Právny vzťah:

1. spôsobu využívania pozemku

- 7 - Pozemok lúky a pasienku trvale zoradený trvajúci a súčasne dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast
- 10 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová rodová stavba č. 10 - číslo

2. umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

3. právneho vzťahu

- 4 - Vlastník pozemku je vlastníkom stavby postavené na tomto pozemku

Stavby

Parcel. číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Právny vzťah k stavbe
3564/03	3596/66	10	ROD. DOM	10

Právny vzťah:

1. druh stavby

- 10 - Rodinný dom

2. umiestnenia stavby

- 1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

3. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

1. priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Právny vzťah: Vlastník

Babinská Olga r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

2. nadobudnutia

3564/03-vz 506/96

4. kúpiťelina Kest.úradu 6.4/1999 o určení súhrnnej výšky

5. kúpiťelina 02 Martin 176/29/2021-2/0-0.0 188/2021-vz 11.12.2019

Strana 1

Poznámka

Upovedomenie č. EX 191EX 178/19-31 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN s parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66, Stavba rodinný dom so súp.č. 6115 na pozemku registra C KN 3598/66 -EÚ Žilina so sídlom Jána Reka 1039/11,010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Estera Verešová-č.P 261/2019-vz 2155/19-č.Z 1883/2022-vz 1196/2022

Upovedomenie č. EX 17/2017 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva,

Exekútorský úrad Žilina, súd. exek. JUDr. Jozef Augustín, PhD., na pozemky reg. C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66 a ro d.dom s.č. 6115 na pozemku reg. C KN parc.č. 3598/66, povinný : Ing. Marián Babinský, nar. 1983/2022-vz 1196/2022 - P 282/20 - vz 3815/20 ; -č.Z

Upovedomenie č. EX 191 EX 512/20 o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, Exekútorský úrad Žilina, súd. exek.

JUDr. Estera Verešová, Exekútorský úrad Žilina, na pozemky reg. C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66 a rod.dom súp.č. 6115 na pozemku reg. C KN parc.č. 3598/66, povinný: Ing. Marián Babinský, nar. 1983/2022-vz 1196/2022 - P 327/20 - vz 4235/20 ; -č.Z

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 542/2016-41 zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN 3598/8, 3598/64, 3598/66 v podiele 1/2 a 3/8 -EÚ Žilina so sídlom Moyzesova 923/49,010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Jozef Augustín, PhD., -č.P 267/2022-vz 1491/2022

Ohlásenie o začatí výkonu záložného práva dražbou

na pozemky reg. C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66

a stavbu rodinný dom so súp.č. 6115 na pozemku reg. C KN parc.č. 3598/66, záložný veriteľ: Československá obchodná banka, a.s. - P 472/24, zápis vykonaný dňa 06.12.2024 - vz 2373/24 ;

3 Babinská Olga r.

, PSČ

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel:

3/8

Titul nadobudnutia

Vnesenie OS Martin 17D/29/2021-205-č.Z 1883/2022-vz 1196/2022

Poznámka

Upovedomenie č. EX 191EX 178/19-31 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN s parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66, Stavba rodinný dom so súp.č. 6115 na pozemku registra C KN 3598/66 -EÚ Žilina so sídlom Jána Reka 1039/11,010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Estera Verešová-č.P 261/2019-vz 2155/19-č.Z 1883/2022-vz 1196/2022

Upovedomenie č. EX 17/2017 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva,

Exekútorský úrad Žilina, súd. exek. JUDr. Jozef Augustín, PhD., na pozemky reg. C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66 a ro d.dom s.č. 6115 na pozemku reg. C KN parc.č. 3598/66, povinný : Ing. Marián Babinský, nar. 1983/2022-vz 1196/2022 - P 282/20 - vz 3815/20 ; -č.Z

Upovedomenie č. EX 191 EX 512/20 o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, Exekútorský úrad Žilina, súd. exek.

JUDr. Estera Verešová, Exekútorský úrad Žilina, na pozemky reg. C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66 a rod.dom súp.č. 6115 na pozemku reg. C KN parc.č. 3598/66, povinný: Ing. Marián Babinský, nar. 1983/2022-vz 1196/2022 - P 327/20 - vz 4235/20 ; -č.Z

Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie EX 542/2016-41 zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN 3598/8, 3598/64, 3598/66 v podiele 1/2 a 3/8 -EÚ Žilina so sídlom Moyzesova 923/49,010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Jozef Augustín, PhD., -č.P 267/2022-vz 1491/2022

Ohlásenie o začatí výkonu záložného práva dražbou

na pozemky reg. C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66

a stavbu rodinný dom so súp.č. 6115 na pozemku reg. C KN parc.č. 3598/66, záložný veriteľ: Československá obchodná banka, a.s. - P 472/24, zápis vykonaný dňa 06.12.2024 - vz 2373/24 ;

Martin 2

Babinská Nikola r.

Dátum narodenia:

Spoluovlastnícky podiel:

1/8

o nadobudnutia

nesenie OS Martin 17D/29/2021-205-č.z. 1883/2022-vz 1196/2022

poznámka

Opoveďovanie č. EX 191 EX 178/19-31 o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN s parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66, stavba rodinný dom so súp.č. 6115 na pozemku registra C KN 3598/66 - EÚ Žilina so sídlom Jána Koka 1033/1, 010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Esterá Verešová-č.p. 261/2019-vz 217/19-č.z. 1883/2022-vz 1196/2022

Opoveďovanie č. EX 17/2017 o spôsobe vykonania exekúcie zriadením exekučného záložného práva,

Exekútorický úrad Žilina, súd. exek. JUDr. Jozef Augustín, PhD., na pozemky reg. C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66 a rod.dom súp.č. 6115 na pozemku reg. C KN parc.č. 3598/66, povinný: Ing. Marián Babinský, nar. - P 282/20 - vz 3815/20 ; -č.z.

1883/2022-vz 1196/2022

Opoveďovanie č. EX 191 EX 512/20 o začatí exekúcie predajom nehnuteľností, Exekútorický úrad Žilina, súd. exek.

JUDr. Esterá Verešová, Exekútorický úrad Žilina, na pozemky reg. C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66 a rod.dom súp.č. 6115 na pozemku reg. C KN parc.č. 3598/66

povinný: Ing. Marián Babinský, nar.) - P 327/20 - vz 4235/20 ; -č.z.

1883/2022-vz 1196/2022

Opoveďovanie o spôsobe vykonania exekúcie EX 542/2016-41 zriadením exekučného záložného práva na pozemky registra C KN 3598/8, 3598/64, 3598/66 v podiele 1/8 - EÚ Žilina so sídlom Moyzesova 923/49, 010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Jozef Augustín, PhD., -č.p. 261/2019-vz 217/19-č.z. 1883/2022-vz 1196/2022

Opoveďovanie o začatí výkonu záložného práva dražbou

na pozemky reg. C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66

a stavbu rodinný dom so súp.č. 6115 na pozemku reg. C KN parc.č. 3598/66, záložný veriteľ: Československá obchodná banka, a.s. - P 472/24, zápis vykonaný dňa 06.12.2021 -

1883/2022-vz 1196/2022

Príloha č. 1: PARCHY

Príloha č. 2

Záložné právo č. 206014/206284/Zal/1 na pozemky reg. C KN

3598/8, 3598/64, 3598/66, stavba-rodinný dom súp.č. 6115 na pozemku reg. C KN 3598/66 v

záložného veriteľa: Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 03

Bratislava, IČO: 36 854 140-č.v. 2838/11-záložná zmluva, vklad zo dňa 22.8.2011-vz 1883/2022-vz 1196/2022

1883/2022-vz 1196/2022

Príloha č. 3

Záložné právo č. EX 542/2016-49 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného

záložného práva na pozemky registra C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66 - EÚ Žilina so

sídlom Moyzesova 923/49, 010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Jozef Augustín, PhD., -č.p. 261/2019-vz 217/19-č.z. 1883/2022-vz 1196/2022

1883/2022, zápis vykonaný dňa 06.07.2022-vz 1783/2022

Príloha č. 4

Záložné právo č. 206014/206284/Zal/1 na pozemky reg. C KN

3598/8, 3598/64, 3598/66, stavba-rodinný dom súp.č. 6115 na pozemku reg. C KN 3598/66 v

záložného veriteľa: Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 03

Bratislava, IČO: 36 854 140-č.v. 2838/11-záložná zmluva, vklad zo dňa 22.8.2011-vz 1883/2022-vz 1196/2022

1883/2022-vz 1196/2022

Príloha č. 5

Záložné právo č. EX 542/2016-49 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného

záložného práva na pozemky registra C KN parc.č. 3598/8, 3598/64, 3598/66 - EÚ Žilina so

sídlom Moyzesova 923/49, 010 01 Žilina, súdny exekútor JUDr. Jozef Augustín, PhD., -č.p. 261/2019-vz 217/19-č.z. 1883/2022-vz 1196/2022

1883/2022, zápis vykonaný dňa 06.07.2022-vz 1783/2022

Príloha č. 6

Záložné právo č. 206014/206284/Zal/1 na pozemky reg. C KN

3598/8, 3598/64, 3598/66, stavba-rodinný dom súp.č. 6115 na pozemku reg. C KN 3598/66 v

záložného veriteľa: Československá obchodná banka, a.s., Michalská 18, 815 03

Bratislava, IČO: 36 854 140-č.v. 2838/11-záložná zmluva, vklad zo dňa 22.8.2011-vz 1883/2022-vz 1196/2022

1883/2022-vz 1196/2022

Príloha č. 7

Záložné právo č. EX 542/2016-49 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného

Strana 3

Práva na pozemky registra C KN parc.č. 3598/4, 3598/64, 3598/66 - St. Žilina
Meyrasova 923/49, 010 01 Žilina, súdny exekútor: JUDr. Jozef Augustin, Ph.D.
Právny záznam vydaný dňa 06.07.2025 - vz. 1783/2025

Pr. 2025

Pr. 1998 - GR - vz. 268/99

Pr. 1998 - GR - vz. 268/99

Spoplatnené v zmysle zákona NR SR č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch.

Objednávka: 1092/2025
Vyhotožil: Iva Hornikova



[Handwritten signature]

VYHOTOVIL: OKRESNÝ ÚRAD MARTIN V MENE ÚGKK SR



Spoločnosť s r. o. ZÁKON
NR SR 1/1995 Z. z.
o správe pozemkov

Okresný úrad Okresný úrad Martin, katastrálny odbor katastrálny odbor	Okres Okresný úrad Martin, katastrálny odbor Číslo zápisu K1 - 1033/2025	Okres MARTIN Vektová mapa	Katastrálny úrad MARTIN Mierka 1 : 1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3598/8		
Vytvoril: Okresný úrad 1. meno: Jozef, SK Dátum 24.02.2025	Meno Eva Hornáková		

OKRESNÝ ÚRAD V MARTINE

Overené podľa originálu

odbor životného prostredia

Č.ŽP-G-1998/03341-SP-Hz

V Martine, dňa 30.12.1998

Vec: Ing.Marián Babinský a Oľga,
vydanie kolaudačného rozhodnutia.

- návrh na

27.01.1999

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Ing.Marián Babinský, r.č.

a Oľga Babinská, r.č.

podali dňa 16.12.1998 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu "Rodinný dom", pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie OhÚŽP v Martine dňa 10.07.1992 pod č.ŽP-208/92/Gö.

Okresný úrad v Martine, odbor životného prostredia ako príslušný stavebný úrad v zmysle § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 222/1996 Zb. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov a zákona č.595/1990 Zb. o štátnej správe posúdil návrh a podľa § 82 ods.1 stavebného zákona v znení neskorších predpisov

p o v o ľ u j e u ž í v a n i e

stavby "Samostatne stojaci rodinný dom" postavenej na pozemku parc.č. KN 3598/66 k.ú. Martin.

Stavba obsahuje: vlastný objekt - 2 b.j., prípojku vody, kanalizácie a elektrickej energie.

Pre užívanie stavby určuje stavebný úrad v zmysle § 82 ods.2 stavebného zákona tieto podmienky: Stavba bude udržiavaná vo vyhovujúcom stavebno-technickom stave.

Pri ústnom konaní boli zistené nasledovné nedostatky:
- garáž od ostatných priestorov oddeliť požiarnymi uzávermi s požiarnou odolnosťou

Na ich odstránenie stavebný úrad určuje lehotu do 15.01.1999.

O d ô v o d n e n i e

Dňa 16.12.1998 ste podali na našom úrade návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na horeuvedenú stavbu. Na základe výsledku ústneho konania spojeného s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 29.12.1998 sa k stavbe kladne vyjadrili tieto orgány štátnej správy: OÚ Martin, odbor požiarna ochrany, odbor životného prostredia, odd.ŠVS.

Stavebný úrad konštatuje, že stavba je postavená podľa projektu a k dnešnému dňu je spôsobilá užívania, preto návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia vyhovuje a povoľuje užívanie stavby.

P o u č e n i e

Proti tomuto rozhodnutiu je možné do 15 dní od jeho doručenia podať podľa § 53 a § 54 zákona č. 71/1967 Zb. odvolanie na Okresný úrad v Martine. Odvolacím orgánom je Krajský úrad v Žiline.

Ing. ~~Ján Kmeľ~~
vedúci odboru

Československá obchodná banka, a.s.	
pobočka Martin M.Š. Stehánka 66	
Došlo	24. 06. 11 13 21 06
DORUČENÉ OSOBNĚ /	
NIE JE POTVRDENÍM O VYKONANÍ PLATBY	

Doručiť:

1. Ing. Marián Babinský,
- ② 2. Olga Babinská,

Na vedomie: /po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutia/

3. Mesto Martin - primátor
4. ÚHA mesta Martin
5. Stavebný úrad

Výkaz výmer															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	D i e j	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv.osoba) adresa, (sídlo)
Pk.vl.	Parcely											ha	m2	Kód	
LV	Pk	KN	ha	m2								ha	m2		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
3564		3598/8		2014	trv.tráv.porast						3598/8	1915		trv.tráv.porast	doterajší Ing. Babinský Marián a Olga,
3564		3598/66		256	zastav. plocha						3598/66	355		zastav. plocha	
														15 10	
Spolu :				2270								2270			

Poznámky:

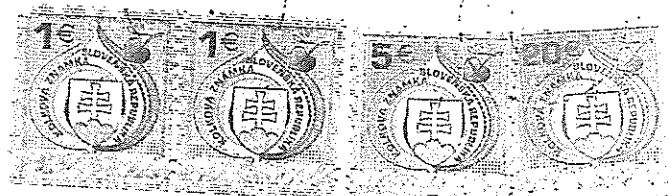
K zápisu zmeny druhu pozemku p.č. 3598/66 je potrebné doložiť stanovisko, ktorého vydáva orgán ochrany poľnohospodárskej pôdy.

Na p.č. 3598/66 je evidovaná stavba so s.č. 6115.

Legenda:

Kód spôsobu využívania 15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Kód druhu stavby 10 - Rodinný dom



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhovovateľ Ing. Ľubica Reguliová - GEO Podskala 25, 038 52 Sučany tel.: 043/4221 423 IČO: 403 05 368		Kraj	Žilinský	Okres	Martin	Obec	Martin
		Kat. územie	Martin	Číslo plánu	85/2013	Mapový list č.	MARTIN 3-4/41
GEOMETRICKÝ PLÁN							
Vyhotovil		Autorizačne overil			Úradne overil		
Dňa: 17.9.2013		Dňa: 17.9.2013			Dňa: 14.10.2013		
Meno: Ing. Ľubica Reguliová		Meno: Ing. Pavel Tetliak			Meno: Ing. Denisa ORSÁGHOVÁ		
Nové hranice boli v prírode označené múrmi		Náležitostiam a presnosťou zodpovedá predpisom			Úradne overené podľa §9 zákona NR SR č.215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6804 E							
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii							

3598/21

3598/53

3598/18

3598/64

3598/63

3598/62

3598/86

3598/15

3598/80

3598/8

3598/7

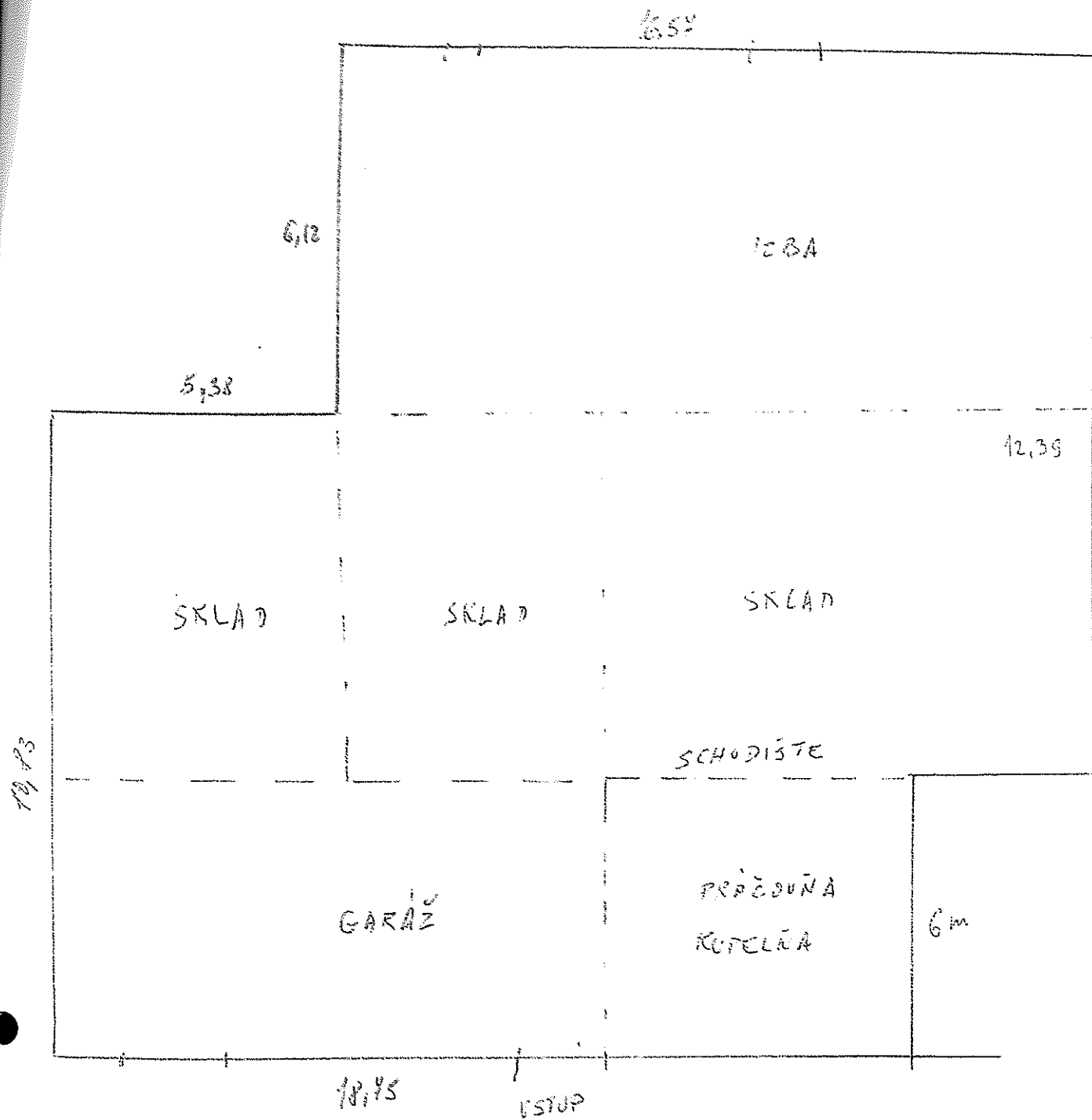
3598/46

3598/87

3598/83

3598/13

4256/1

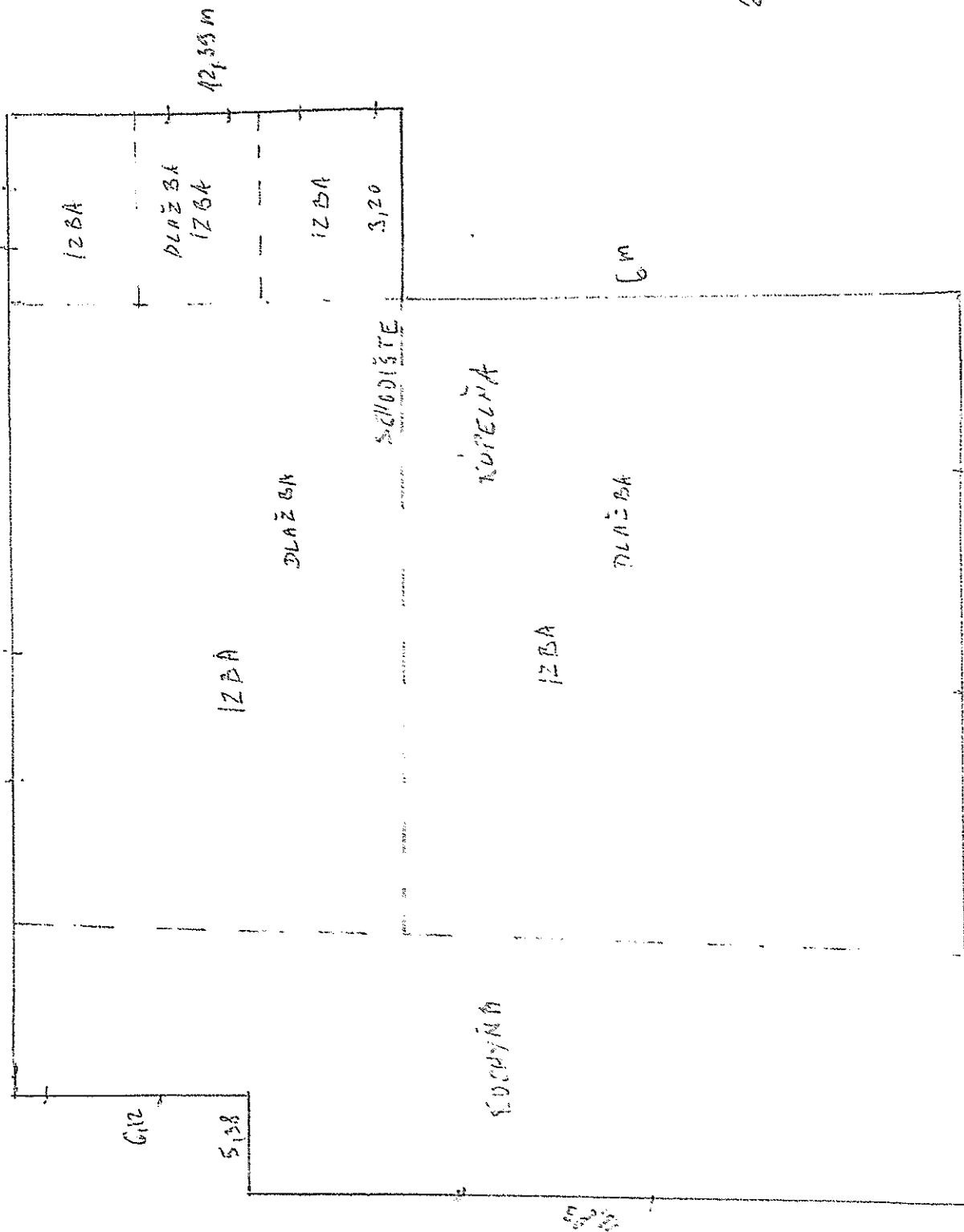


1. PP

[Handwritten signature]

[illegible]

16,57



2. NP

12,35

46,54

6,12

IZBA

IZBA

5,38

12,39

KUCHYŇA
+ OBÝVAJACIA MIESTNOSŤ

KÚPEĽNÁ

SCHODIŠŤE -

WC

3,20

IZBA

6m

IZBA

46,45

PODKROVIE

1. etáž



Pohľad čelný na RD Martin 6115/96



Oplotenie



1.NP Kuchyňa-kuchynská linka, umývadlo



1.NP Kuchyňa



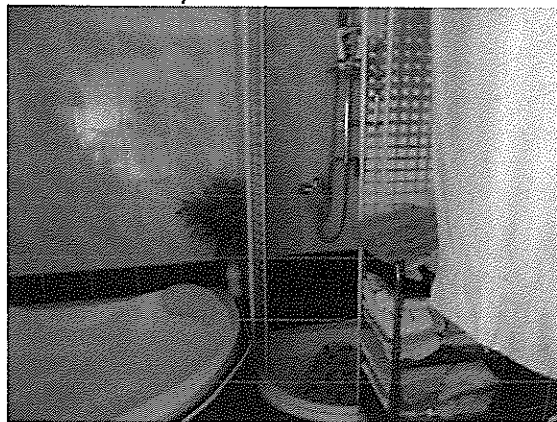
1.NP Obývačka



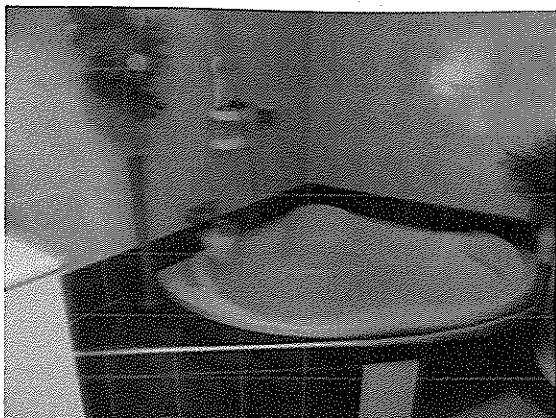
1.NP KRB



1.NP WC a umývadlo



1.NP Sprchovací kút



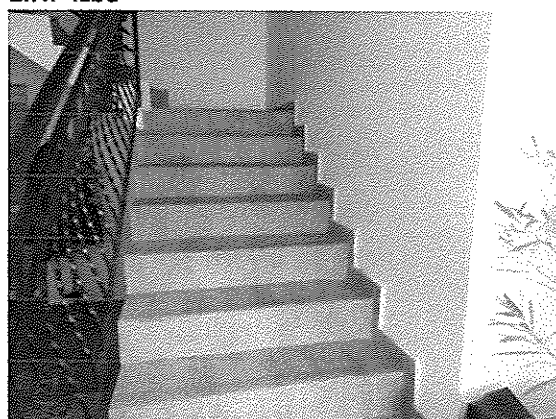
1.NP rohový vaňa



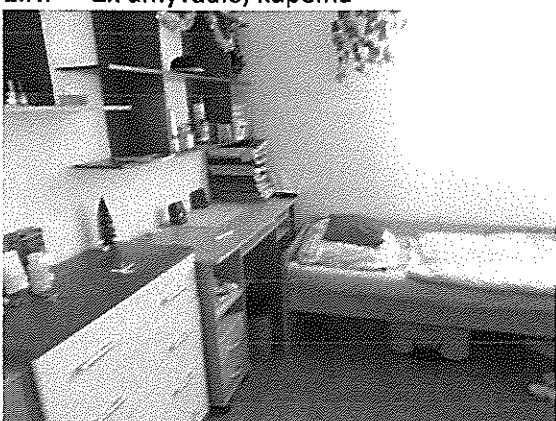
1.NP Izba



1.NP 2x umývadlo, kúpeľňa



Schody do 2.NP



1.NP Izba



2.NP obývačka



1.NP Izba plastové okno



2.NP Kuchyňa- kuchynská linka, umývadlo, elektr.sporák



2.NP elektr. sporák



Kúpeľňa- 2x umývadlo



Podkrovie izba



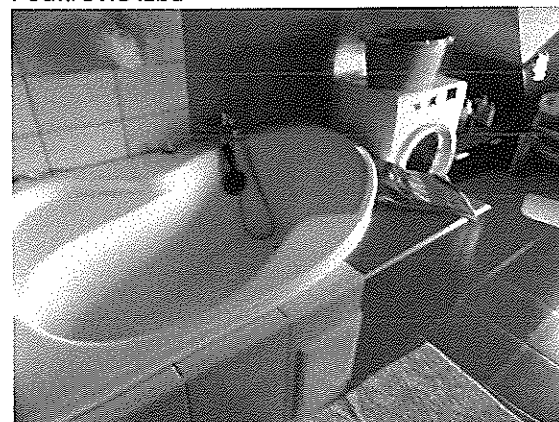
Podkrovie izba



Podkrovie izba



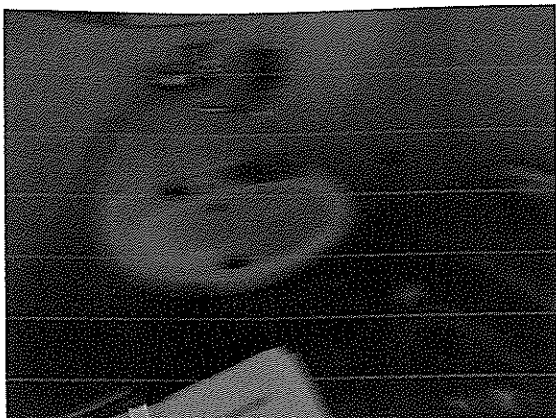
Podkrovie dvere drevené do 1/2 zasklené



Podkrovie rohová vaňa



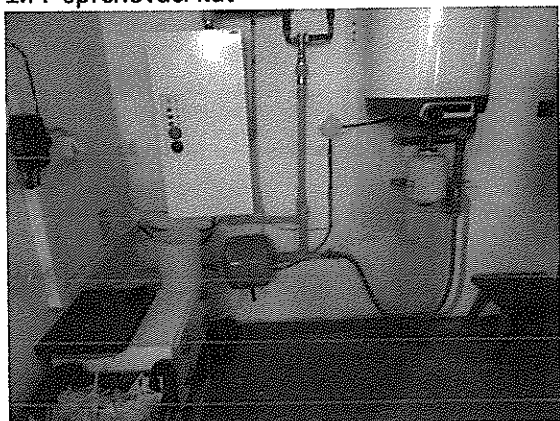
1.PP izba



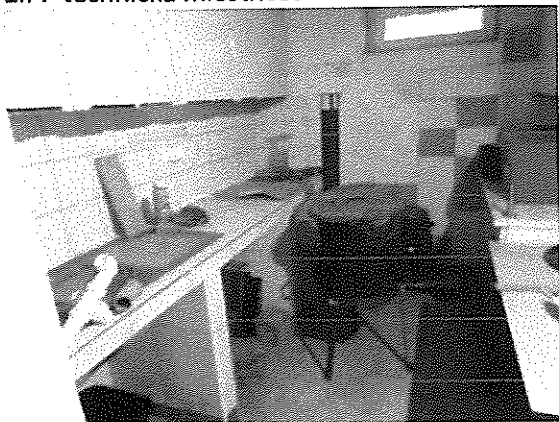
1.PP umývadlo



1.PP sprchovací kút



1.PP technická miestnosť



1.PP sklad



1.PP sklad



1.PP sklad

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 912214 Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom znaleckého denníka č.17/2025

V Dolnom Kubíne, dňa 28.3.2025

Ing. Martvoň Anton

podpis znalca

