

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. IČO: 358 497 03
Číslo spisu (objednávky): 47/2025 zo dňa 26.05.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: **47/2025**

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. číslo 462 Lokca na pozemku C KN p.č.2241/4 k.ú. Lokca pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 29 (9)
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.....	9
2.2.1 Plot: Plot.....	9
2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY.....	10
2.3.1 Vonkajšia úprava: Prípojka vody.....	10
2.3.2 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka.....	11
2.3.3 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta.....	12
2.3.4 Vonkajšia úprava: Elektrická 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: zastavaná plocha.....	15
III. ZÁVER.....	17
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	17
IV. PRÍLOHY.....	18
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	24

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 26.5.2025 je znaleckou úlohou Stanovenie všeobecnej hodnoty rodinného domu súp. číslo 462 Lokca na pozemku C KN p.č.2241/4 k.ú. Lokca pre účel dobrovoľnej dražby

2. Účel znaleckého posudku: hypotekárny úver

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 17.6.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.6.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. k. ú. zo dňa vytvorený cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 30.11.1988 na stavbu rodinný dom, vodovodná prípojka, nepriepustná žumpa.
- Geometrický plán zo dňa 26.01.1990
- Projektová dokumentácia v rozsahu názov dokumentácie, stupeň, časť, autor, dátum -nie je

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. k. ú. Lokca zo dňa 18.6.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 18.6.2025
- 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 výrobnej 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 neprímeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota stavieb je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných 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 2. štvrťrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č.699 v k.ú.Lokca okres Námestovo . V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

ČASŤ A: majetková podstata

Parcelné číslo:	výmera v m2	druh pozemku
2241/2	997	Orná pôda
2241/4	105	Zastavaná plocha a nádvorie
2241/6	464	Orná pôda
2241/7	231	Zastavaná plocha a nádvorie

STAVBY

Súpisné číslo: 462 na pozemku p.č. 2241/4 Rodinný dom

ČASŤ B: Vlastníci

Pozemok je umiestnený v zastavanej časti územia obce

2 Valčíčák Daniel r.

Dátum narodenia:

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

Osvedčenie o dedičstve č.Z 1799/07 (D99/07)-157/07

vyhlásenie o vydržaní vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podľa § 63 zák.č.323/92Zb. Z 1158/08(N 83/08, NZ 30581/2008)-19/09

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky:

Upovedomenie o začatí exekúcie č.P294/2013 zriadenie ex. záložného práva v ex. konaní č. EX 197/2013 vedenom súdnym ex. JUDr. Júlia Kubjatková, Ex. úrad Brezno, na nehnuteľnosti zapísané na LV č.699 v celosti -101/2013 Slovenská sporiteľňa a.s. Ústredie, Tomášiková 48, 83237 Bratislava- Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č. P 379/2014 na nehnuteľnosti zapísané na LV 699 a to rod. dom sč. 462 a pozemky C KN parc.č. 2241/2, 2241/4, 2241/6, 2241/7 v celosti -410/2014

ČASŤ : C. Ťarchy:

2 Slovenská sporiteľňa a.s. Tomášiková 48, 83237 Bratislava, (IČO 00 151 653)-Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a mandátna zmluva č. V 500/12 na pozemok C KN 2241/2, 2241/4, 2241/6, 2241/7 a stavbu rodinný dom sč.462 postavený na C KN p.č. 2241/4 v celosti-52/12

2 Exekučný príkaz zriadením ex. záložného práva na nehnuteľnosti č.1917/2013 v ex. konaní č. EX 197/2013 vedenom súdnym ex. JUDr. Kubjatková Júlia, Ex. úrad Brezno. oprávnený: PROFI CREDIT Slovakia s.r.o. (IČO: 35 792 752)- 112/2013

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.6.2025 za prítomnosti dražobnej spoločnosti U9, a.s. Bratislava
Zameranie vykonané dňa 17.6.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.6.2025

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 neboli 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 462

Pozemok: C KN p.č. 2241/2,4,6,7 k.ú. Lokca

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 č.462

Popis stavby:

Popis stavby bol vykonaný na základe Znaleckého posudku č.39/2012 Ing. Jozef Žuffa z dôvodu, že vlastníak sa nezúčastnil obhliadky stavby 17.6.2025.

Samostatný stojací dvojpodlažný rodinný dom postavený v zastavanom území obce na rovinatom pozemku a priamym vstupom na pozemok z miestnej komunikácie. Základy sú betónové, zvislé nosné konštrukcie murované z tehál a tvárnic, vodorovné konštrukcie sú železobetónové dosky. Vstup je na úrovni rastlého terénu a po vnútorných kovových schodoch s dreveným obložením na poschodie. Podlahy nové veľkoplošné parkety a keramická dlažba, dvere hladké dýhované, zárubne kovové, okná nové plastové s dvosklom. Krov je sedlový pokrytý plechom s klampiarskymi konštrukciami z pozinkovaného plechu. Vykúrovanie ústredné

na pevné palivo, príprava TUV v elektr. boilerom. Rodinný dom bol v rokoch 2009-2010 prestavaný-modernizovaný, boli vymenené podlahy, okná, osadené kúpeľne, nová kuchyňa a kotol ústredného kúrenia. Údržba domu je prevádzkaná priebežne a prvky strednodobej životnosti nevykazujú známky porušenia.

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. NP	1988	9,15*10,4	95,16	120/95,16=1,261
2. NP	1988	9,15*10,4	95,16	120/95,16=1,261

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod	Položka	1.NP	2.NP
2	Základy		
	2.1.a betónové - objekt bez podzemného podlažia s vodorovnou izoláciou	960	-
3	Podmurovka		
	3.1.c nepodpivničené - priem. výška do 50 cm - z lomového kameňa, betónu, tvárnic	255	-
4	Murivo		
	4.1.d murované z tehál (plná,metrická,tvárnice typu CD,porotherm) v skladobnej hr. nad 30 do 40 cm	1000	1000
5	Deliace konštrukcie		
	5.1 tehlové (priečkovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené)	160	160
6	Vnútorne omietky		
	6.1 vápenné štukové, stierkové plstou hladené	400	400
7	Stropy		
	7.1.a s rovným podhľadom betónové monolitické, prefabrikované a keramické	-	1040
8	Krovy		
	8.3 väznicové 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
14	Fasádne omietky		
	14.1.a škrabaný brizolit, omietky na báze umelých látok nad 2/3	260	260
16	Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice		
	16.9 kovové	210	-
17	Dvere		
	17.2 plné alebo zasklené dyhované	190	190

18	Okná		
	18.6 plastové s dvoj. s trojvrstvomým zasklením	530	530
19	Okenné žalúzie		
	19.2 plastové	75	75
22	Podlahy obytných miestností (okrem obytných kuchýň)		
	22.1 parkety, vlysy (okrem bukových), korok, veľkoplošné parkety (drevené, laminátové)	355	355
23	Dlažby a podlahy ost. miestností		
	23.2 keramické dlažby	150	150
24	Ústredné vykurovanie		
	24.1.b teplovod. s rozvod. bez ohľadu na mat. a radiátormi - oceľ. a vykurovacie panely	480	480
25	Elektroinštalácia (bez rozvádzačov)		
	25.1 svetelná, motorická	280	280
30	Rozvod vody		
	30.1.a z pozinkovaného potrubia studenej a teplej vody z centrálného zdroja	55	55
	Spolu	6590	4995

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

33	Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika		
	33.1 liatinové a kameninové potrubie (2 ks)	50	-
	33.2 plastové a azbestocementové potrubie (1 ks)	-	10
34	Zdroj teplej vody		
	34.1 zásobníkový ohrievač elektrický, plynový alebo kombinovaný s ústredným vykurovaním (1 ks)	65	-
35	Zdroj vykurovania		
	35.1.b kotol ústredného vykurovania na tuhé palivá (1 ks)	90	-
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	-
	36.7 odsávač pár (2 ks)	30	30
	36.9 drezové umývadlo nerezové alebo plastové (1 ks)	30	-
	36.11 kuchynská linka z materiálov na báze dreva (za bežný meter rozvinutej šírky) (3.4 bm)	187	-
37	Vnútorňé vybavenie		
	37.2 vaňa oceľová smaltovaná (1 ks)	30	-
	37.4 vaňa plastová rohová alebo s vírivkou (1 ks)	-	115
	37.5 umývadlo (2 ks)	10	10
38	Vodovodné batérie		
	38.1 pákové nerezové so sprchou (2 ks)	35	35
	38.3 pákové nerezové (4 ks)	40	40
39	Záchod		
	39.3 splachovací bez umývadla (2 ks)	25	25
40	Vnútorňé obklady		
	40.2 prevažnej časti kúpeľne min. nad 1,35 m výšky (2 ks)	80	80
	40.4 vane (2 ks)	15	15
	40.6 WC min. do výšky 1 m (2 ks)	30	30
	40.7 kuchyne min. pri sporáku a dreze (ak je drez na stene) (1 ks)	15	-

41	Balkón		
	41.2 výmery do 5 m ² (2 ks)	105	105
42	Kozub		
	42.1 s otvoreným ohniskom (1 ks)	-	180
	42.2 s uzatvoreným ohniskom (1 ks)	200	-
45	Elektrický rozvádzač		
	45.1 s automatickým istením (1 ks)	240	-
	Spolu	1602	675

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Podlažie	Výpočet RU na m ² ZP	Hodnota RU [Eur/m ²]
1. NP	$(6590 + 1602 * 1,261)/30,1260$	285,80
2. NP	$(4995 + 675 * 1,261)/30,1260$	194,06

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Podlažie	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1988	37	63	100	37,00	63,00
2. NP	1988	37	63	100	37,00	63,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
1. NP z roku 1988		
Východisková hodnota	$285,80 \text{ Eur/m}^2 * 95,16 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	102 159,07
Technická hodnota	63,00% z 102 159,07	64 360,21
2. NP z roku 1988		
Východisková hodnota	$194,06 \text{ Eur/m}^2 * 95,16 \text{ m}^2 * 3,954 * 0,95$	69 366,65
Technická hodnota	63,00% z 69 366,65	43 700,99

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Podlažie	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1. nadzemné podlažie	102 159,07	64 360,21
2. nadzemné podlažie	69 366,65	43 700,99
Spolu	171 525,72	108 061,20

2.2 PLOTY

2.2.1 Plot: Plot

Plot sa nachádza na predzahradke, základ je betónový, výplň je kovové AL tyčky v rámoch + vráta a vrátka.

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	26,00m	700	23,24 Eur/m
2.	Podmurovka:			
	betónová monolitická alebo prefabrikovaná	26,00m	926	30,74 Eur/m
	Spolu:			53,98 Eur/m
3.	Výplň plotu:			
	z drev. výplňou vodorovnou alebo zvislou v oceľ. rámoch	31,20m ²	425	14,11 Eur/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 Eur/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 Eur/ks

Dĺžka plotu: 26 m
 Pohľadová plocha výplne: $26 \times 1,2 = 31,20 \text{ m}^2$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plot	1988	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$(26,00\text{m} \times 53,98 \text{ Eur/m} + 31,20\text{m}^2 \times 14,11 \text{ Eur/m}^2 + 1\text{ks} \times 249,12 \text{ Eur/ks} + 1\text{ks} \times 129,12 \text{ Eur/ks}) \times 3,954 \times 0,95$	8 346,32
Technická hodnota	38,33 % z 8 346,32 Eur	3 199,14

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY**2.3.1 Vonkajšia úprava: Prípojka vody**

prípojka vody je napojená na obecný vodovod od miestnej komunikácie v dĺžke 13m.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
 Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády oceľové potrubie
 Položka: 1.2.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1780/30,1260 = 59,09$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 13 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vody	1988	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 59,09 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 0,95$	2 885,48
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 2\,885,48 \text{ Eur}$	1 106,00

2.3.2 Vonkajšia úprava: Kanalizačná prípojka

Kanalizačná prípojka je napojená na verejnú kanalizáciu obce v dĺžke 13m. od obecnej komunikácie.

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: $920/30,1260 = 30,54$ Eur/bm
 Počet merných jednotiek: 13 bm
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1988	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * 30,54 \text{ Eur/bm} * 3,954 * 0,95$	1 491,33
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 1\,491,33 \text{ Eur}$	571,63

2.3.3 Vonkajšia úprava: vodomerná šachta**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: $7660/30,1260 = 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $1,2*1,2*1,4 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
vodomerná šachta	1988	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,954 * 0,95$	1 929,33
Technická hodnota	$38,33 \% \text{ z } 1\,929,33 \text{ Eur}$	739,51

2.3.4 Vonkajšia úprava: Elektrická prípojka

Elektr. prípojka vzdušná od elektrického stĺpa vedená káblom v dĺžke 13m

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.e) káblová prípojka vzdušná Al 4*25 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	320/30,1260 = 10,62 Eur/bm
Počet káblov:	1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	6,37 Eur/bm
Počet merných jednotiek:	13 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,954$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka	1988	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$13 \text{ bm} * (10,62 \text{ Eur/bm} + 0 * 6,37 \text{ Eur/bm}) * 3,954 * 0,95$	518,59
Technická hodnota	38,33 % z 518,59 Eur	198,78

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
RD	171 525,72	108 061,20
Plot	8 346,32	3 199,14
Vonkajšie úpravy		
Prípojka vody	2 885,48	1 106,00
Kanalizačná prípojka	1 491,33	571,63
vodomerná šachta	1 929,33	739,51
Elektrická prípojka	518,59	198,78
Celkom za Vonkajšie úpravy	6 824,73	2 615,92
Celkom:	186 696,77	113 876,26

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehnuteľnosť sa nachádza v zastavanej časti obce oproti obchodu s malotraktormi.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosť je neobývaná.

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 stanovený na základe TOP-Reality.sk pre okres Námestovo.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,547

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,547 + 1,094)	1,641
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,094
III. trieda	Priemerný koeficient	0,547
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,301
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,547 - 0,492)	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 vyšší	II.	1,094	13	14,22
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časť obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,094	30	32,82
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,547	8	4,38
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,094	7	7,66
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,547	6	3,28
6	Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením.	III.	0,547	10	5,47
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,094	9	9,85
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,094	6	6,56
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,547	5	2,74
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,641	6	9,85
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy	IV.	0,301	7	2,11
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,301	7	2,11
13	Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné	III.	0,547	10	5,47

	stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,547	8	4,38
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,094	9	9,85
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnút. bez zmeny	III.	0,547	8	4,38
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	1,094	7	7,66
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľností bez výnosu	V.	0,055	4	0,22
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,547	20	10,94
	Spolu			180	143,92

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 143,92 / 180$	0,8
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 113\,876,26 \text{ Eur} * 0,800$	91 101,01 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Obec Lokca má do 5000 obyvateľov, terén je rovinný, okrajová časť obce vhodná na bývanie, dostupnosť je len autobusom, je tu možnosť napojenia na inžinierske siete okrem plynu. Je tu zvýšený záujem o pozemky v obci.

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2241/2	orná pôda	997,00	1/1	997,00
2241/4	zastavaná plocha a nádvorie	105,00	1/1	105,00
2241/6	orná pôda	464,00	1/1	464,00
2241/7	zastavaná plocha a nádvorie	231,00	1/1	231,00
Spolu výmera				1 797,00

Obec:

Lokca

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90

situácie		
k_v koeficient intenzity využitia	4. - rodinné domy, bytové domy a ostatné budovy na bývanie s nižším štandardom vybavenia, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, - nebytové budovy pre poľnohospodársku výrobu	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	2. obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou, doprava do mesta ešte vyhovujúca	0,85
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
k_R koeficient redukovajúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,85 * 1,20 * 1,20 * 2,50 * 1,00$	2,7540
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ Eur/m}^2 * 2,7540$	9,14 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 2241/2	$997,00 \text{ m}^2 * 9,14 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	9 112,58
parcelsa č. 2241/4	$105,00 \text{ m}^2 * 9,14 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	959,70
parcelsa č. 2241/6	$464,00 \text{ m}^2 * 9,14 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	4 240,96
parcelsa č. 2241/7	$231,00 \text{ m}^2 * 9,14 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 111,34
Spolu		16 424,58

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
RD	86 448,96
Plot	2 559,31
Vonkajšie úpravy	
Prípojka vody	884,80
Kanalizačná prípojka	457,30
vodomerná šachta	591,61
Elektrická prípojka	159,02
Spolu za Vonkajšie úpravy	2 092,74
Spolu stavby	91 101,01
Pozemky	
zastavaná plocha - parc. č. 2241/2 (997 m ²)	9 112,58
zastavaná plocha - parc. č. 2241/4 (105 m ²)	959,70
zastavaná plocha - parc. č. 2241/6 (464 m ²)	4 240,96
zastavaná plocha - parc. č. 2241/7 (231 m ²)	2 111,34
Spolu pozemky (1 797,00 m²)	16 424,58
Všeobecná hodnota celkom	107 525,59
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	108 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstoosemtisíc Eur	
SKK	3 253 608,00

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 30.6.2025




Ing. Anton Martvoň

IV. PRÍLOHY

- 1/ Objednávka U9, a.s. Bratislava zo dňa 26.5.2025.
- 2/ Výpis z listu vlastníctva č.699 zo dňa 18.6.2025
- 3/ Kópia katastrálnej mapy
- 4/ Geometrický plán zo dňa 26.1.1990
- 5/ Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 30.11.1988
- 6/ Pôdorys 1.NP, 2.NP
- 7/ 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 26.05.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku.

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

PREDMET DRAŽBY - spoluvlastnícky podiel 1/1			
Základná špecifikácia:			
Číslo LV: 699	Okres: Námestovo Obec: Lokca Katastrálne územie: Lokca	Okresný úrad – katastrálny odbor: Námestovo	
Pozemky parc. reg. „C“:			
Parcelné číslo:	Druh pozemku:	Výmera v m²:	Poznámky - charakteristika - príslušnosť k ZÚO - EL:
2241/2	Orná pôda	997	
2241/4	Zastavaná plocha a nádvorie	105	
2241/6	Orná pôda	464	
2241/7	Zastavaná plocha a nádvorie	231	
Stavby:			
Súpisné číslo:	Stavba postavená na parcele číslo:	Popis stavby:	Druh stavby:
462	2241/4	Rodinný dom	10

VLASTNÍK PREDMETU DRAŽBY: (spoluvlastnícky podiel vo výške 1/1)	
Meno a priezvisko / obchodné meno alebo názov :	Daniel Valčíčák, r.
Bydlisko / sídlo :	
Dátum narodenia / IČO :	nar. , zomrel: , číslo dedičského konania: , súdny komisár Mgr. Andrej Lonek

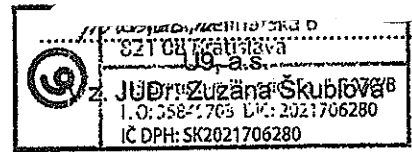
Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 17.06.2025 o 10:00 hod.

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. 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 vyplnenie 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



Prílohy: - protokol o vykonaní znaleckej obhliadky

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 507 Námestovo
Obec : 509809 Lokca
Katastrálne územie : 833011 Lokca

Dátum vyhotovenia : 18.6.2025
Čas vyhotovenia : 8:14:32
Údaje platné k : 17.6.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 699

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2241/2	997	Orná pôda	1		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2241/4	105	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2241/6	464	Orná pôda	1		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2241/7	231	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
462	2241/4	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: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	Valčíčák Daniel r. , , , , Dátum narodenia: Titul nadobudnutia: Osvedčenie o ded.č. Z 1799/07 (D 99/07) - 157/07 Vyhlásenie o vydržaní vlastníckého práva k nehnuteľnostiam podľa § 63 zák. č. 323/92 Zb. Z 1158/08 (N 83/08, NZ 30581/2008) - 19/09 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky Upovedomenie o začatí exekúcie č. P 294/2013 zriadením ex. záložného práva v ex. konaní č. EX 197/2013 vedenom súdnym ex. JUDr. Júlia Kubjatková, Ex. úrad Brezno, na nehnuteľnosti zapísané na LV č.699 v celosti - 101/2013 Slovenská sporiteľňa a.s., Ústredie , Tomášikova 48, 832 37 Bratislava - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva č.P 379/2014 na nehnuteľnosti zapísané na LV č. 699 a to rod. dom s.č. 462 a pozemky C KN parc.č. 2241/2,2241/4,2241/6,2241/7 v celosti - 410/2014	1/1 - -

Správca - Neevidovaní

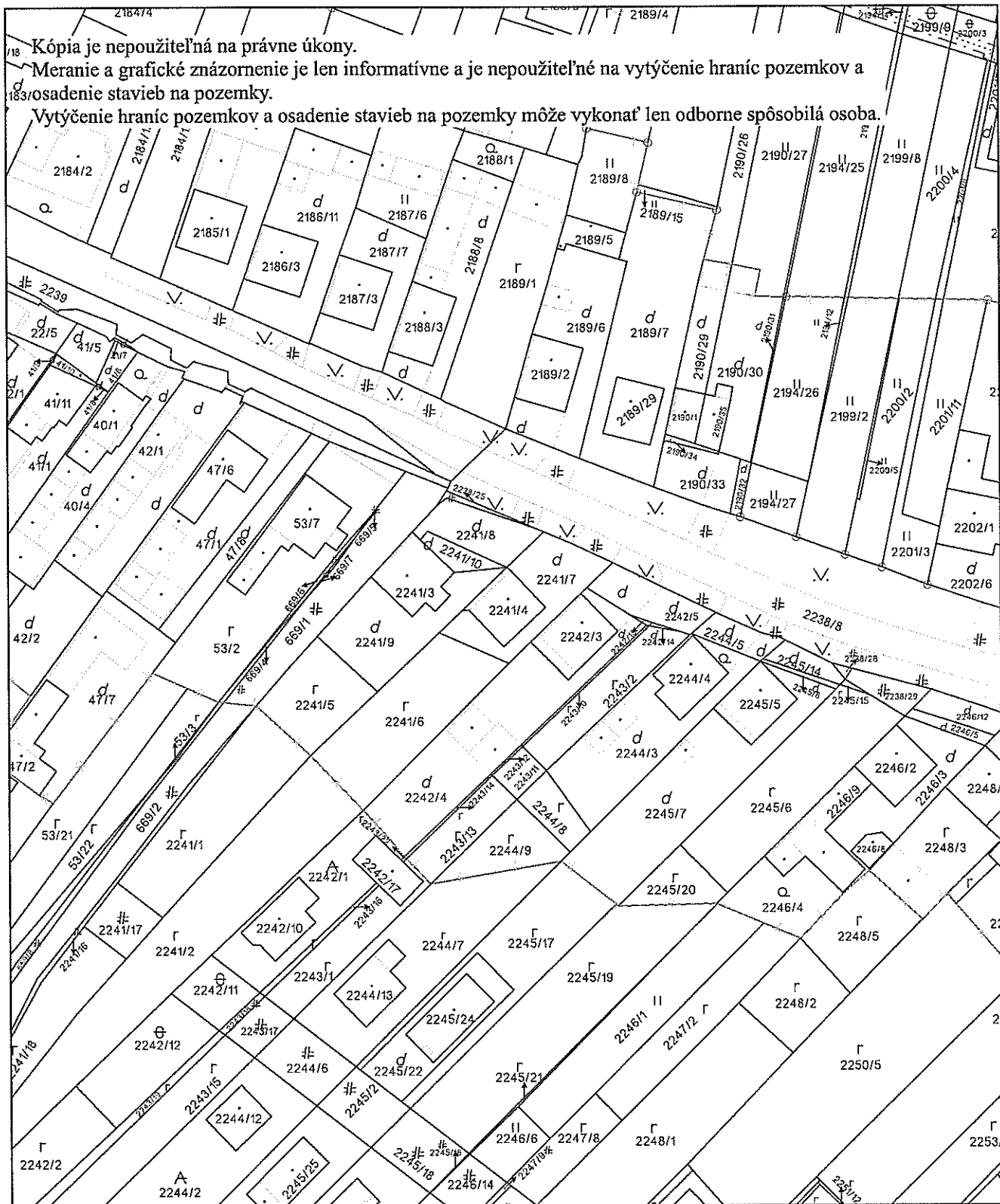
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

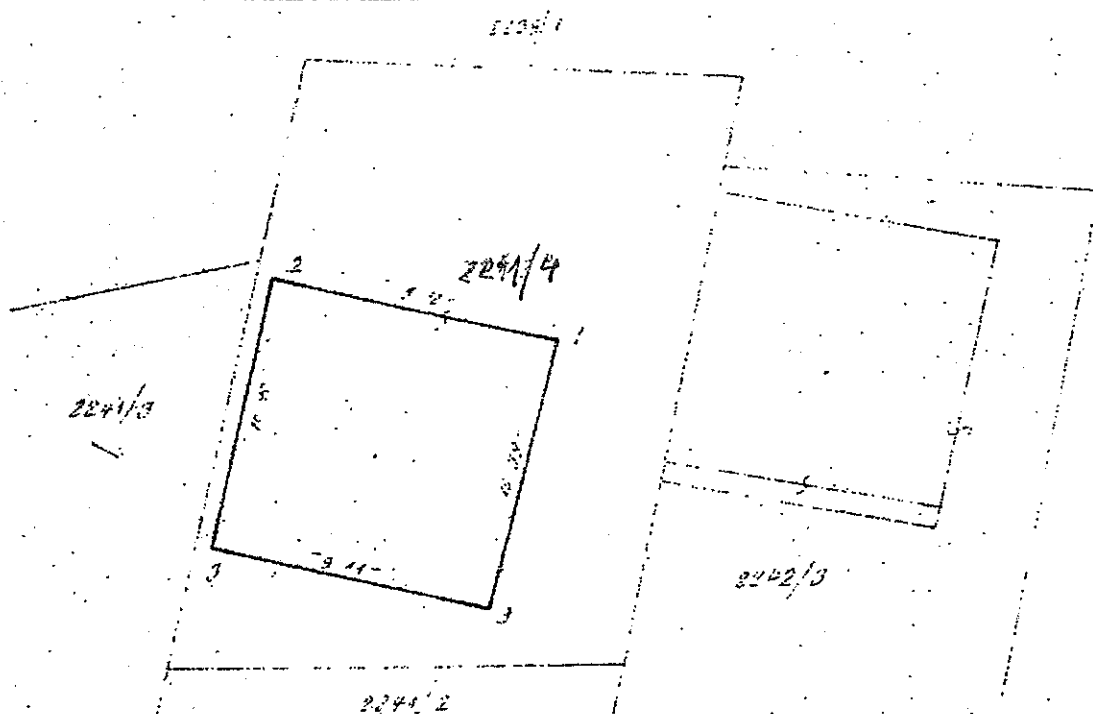
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Slovenská sporiteľňa a.s, Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, (IČO 00 151 653) - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam a Mandátna zmluva č. V 500/12 na pozemky C KN parc.č.2241/2, 2241/4, 2241/6, 2241/7 a stavbu rodinný dom s.č 462 postavený na C KN parc.č 2241/4 v celosti - 52/12
Vlastník poradové číslo 2	Exekučný príkaz zriadením ex. záložného práva na nehnuteľnosti č. 1917/2013 v ex. konaní č. EX 197/2013 vedenom súdnym ex. JUDr. Kubjatková Júlia , Exekútorský úrad Brezno , oprávnený : PROFÍ CREDIT Slovakia s.r.o. (IČO 35 792 752) - 112/2013

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Námestovo	Lokca	Lokca
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2241/4 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	18. 6. 2025 8:54:08	Bez autorizácie	
Údaje platné k	17. 6. 2025 18:00:00		

Dátum: 18.1.1990				Miesto: Žilina			
PK	Parcela	V. číslo	Prvok	Prvok	Prvok	Prvok	Prvok
LV	PK	EN	Prvok	Prvok	Prvok	Prvok	Prvok
				5701 EN			
LV 670	2241/4	371	ZAST.		2241/4	371	ZAST. (dom, dvor.)
							Kaldišov Jozef, Loka 62



Nazov organizácie GEODEZIA, s.p. ŽILINA PREV. 203 DOLNÝ KUBÍN		Okres DOLNÝ KUBÍN Číslo zákazky 244-200-647-87	Obec LOKCA Mapový list č. 7-9/22	Kat. územie LOKCA Záznam podrobného merania (meračský náčrt) 623
GEOMETRICKÝ PLÁN				
Zamerateľ Dňa 18.1.1990	Vyhotovitel Dňa 23.1.1990	Overil Dňa 26.01.90 ING. ZNIAK	Overil 26.01.90 ING. ZNIAK	
Nove hranice boli v prírode označené RUROU		Náležitosti a presnosť zodpovedá predpisom: GEODEZIA, štátny podnik, ŽILINA prevádzka 203		
Súradnice bodov označených v tomto zázname sú uvedené vo všeobecnej dokumentácii				

Okresný národný výbor v Dolnom Kubíne, odbor územného plánovania

iden. č.

1 1 3 5 3 0 3 1 6 3 4 5 5

z

dňa:

30 11 88

prot. č.

1747 88

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

navrhovateľ	V a l č i č á k Jozef a manžel.
adresa	

podal dňa 25.11.1988

návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia pre stavbu rodinného domu

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 17.7.1985

pod číslom ÚP- 940/85

Odbor územného plánovania
po preskúmaní Vášho návrhu a na základe ústneho konania spojeného s miestnym šetrením,
ktoré sa konalo dňa 28.11.1988 podľa § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb.
o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) povoľuje uží-
vanie stavby rodinného domu

Stavba obsahuje l.b.j. elektr. a vodovodnú prípojku

nepriepustnú betónovú žumpu

Pre užívanie stavby odbor územného plánovania ONV v Dolnom Kubíne určuje podľa § 82 odst. 2 zákona č. 50/1976 Zb. a § 43 odst. 2 vyhlášky č. 85/1976 Zb. tieto podmienky: x x x x x

— Pri miestnom šetrení boli zistené tieto nedostatky v prevedení stavby

x x x x x

ktoré musia byť odstránené do x x x x x

ODŮVODNENIE:

Miestnym šetrením dňa 28.11.1988 v Lokci bolo zistené, že stavba rodinného domu je postavená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou. Je ukončená a schopná užívania dňom 30.11.1988.

Poučenie

Proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať do 15 dní odo dňa jeho doručenia na S-KNV odbor územného plánovania v Banskej Bystrici, cestou tunajšieho odboru.

Doručí sa:

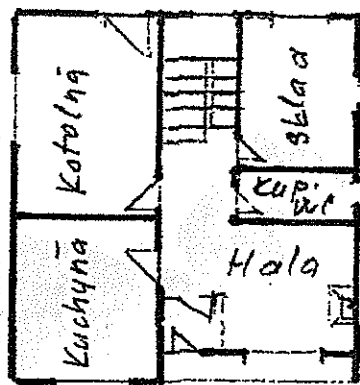
- 1) Stavebník Valčičák Jozef
- 2) MNV v Lokci
- 3) Stredisko geodézie Dolný Kubín
- 4) ÚHA Stredoslovenského kraja B. Bystrica
- 5/ ONV odbor ÚP v D. Kubíne

Vedúci odboru
Ing. Ľuboš Dubnicay

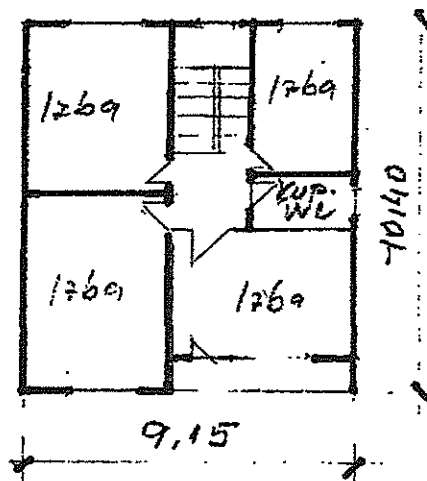


Rodinný dom s.č. 408 v Záhradnici

I. N. P. 1. NP



I. N. P. 2. NP



Údaje v m

M 1:200



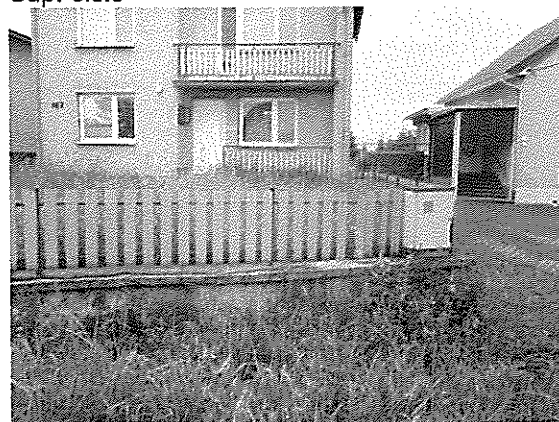
Rodinný dom Lokca sč.462 (562)



Čelný pohľad na RD Lokca



Súp. číslo



Plot od cesty

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 nehnuteľností, 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.47/2025

V Dolnom Kubíne, dňa 30.6.2025



Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

