

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

Zadávateľ: HeyPay, s.r.o. Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 44842414
Číslo spisu (objednávky): 71/2025 zo dňa 20.8.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 71/2025

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5 súp. číslo 1509 Zákamenné na pozemku C KN parc. číslo 2351/4 obec Zákamenné, LV č. 7725, C KN p.č. 2351/4 obec Zákamenné, LV č.7893, C KN p.č. 2349/1 obec Zákamenné, LV č.8673 pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh): 32 (16)
Počet odovzdaných vyhotovení: 5

OBSAH:

I. ÚVOD.....	3
II. POSUDOK.....	5
1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE.....	5
2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY.....	7
2.1 BYTY.....	7
2.1.1 Byt: Byt č.5.....	9
3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	9
3.1 STAVBY.....	9
3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	9
3.1.1.1 BYTY.....	11
3.2 POZEMKY.....	11
3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE.....	11
3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie.....	13
III. ZÁVER.....	13
REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY.....	14
IV. PRÍLOHY.....	32
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA.....	

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 20.8.2025 je znaleckou úlohou Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.5 súp. číslo 1509 Zákamenné na pozemku C KN parc. číslo 2351/4 obec Zákamenné, LV č. 7725, C KN p.č. 2351/4 obec Zákamenné, LV č.7893, C KN p.č. 2349/1 obec Zákamenné, LV č.8673 pre účel dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku: dobrovoľná dražba

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 20.8.2025
(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.8.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Kópia katastrálnej mapy
- Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 26.5.2020 právoplatné dňa 22.6.2020
- Oznámenie o pridelení súp. čísla zo dňa 31.3.2021
- Projektová dokumentácia v rozsahu názov dokumentácie, stupeň, časť - pôdorys bytu č.5, autor, dátum -nie je

b) Podklady získané znalcom:

Výpis z Listu vlastníctva č.7725, 7893, 8673 zo dňa 24.7.2025

Zameranie a náčrt 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 výrobného 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 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 diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, 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.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité 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 3. štvrťrok 2025.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na LV č. 7725 v k.ú. Zákamenné okres Námestovo. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

ČASŤ A: majetková podstata

STAVBY:

Súp. číslo: 1509 na pozemku parcele číslo: 2351/4 bytový dom

ČASŤ B: Vlastníci - byty

Pozemok je umiestnený - zastavanom území obce

Byty

Vchod č.1 Poschodie 3 Číslo bytu 5

Súp. číslo: 1509 Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve : 8406/44906

9 Klimčík Serafín r. Klimčík, ulica Jána Vojaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 02956, SR.

Dátum narodenia: 27.7.1952 spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Z-2484/2024-Uznesenie o dedičstve sp.zn.5D/513/2021, Dnot 321/2021-924/24

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky: bez zápisu

10 Klimčíková Anna r. Pidíková, ulica Jána Vojaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 02956, SR.

Dátum narodenia: 30.8.1954 spoluvlastnícky podiel: 1/2

Titul nadobudnutia:

Z-2484/2024-Uznesenie o dedičstve sp.zn.5D/513/2021, Dnot 321/2021-924/24

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky: bez zápisu

ČASŤ : C. Ďalšie:

9,10 Záložné právo v prospech VÚB a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské Nivy 1, 82990 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.001/398518/21-001/000 zo dňa 8.3.2021 podľa V 762/2021 zo dňa 6.4.2021 na rozostavaný byt č.5, č. vchodu 1, 3.p., stavba bez súp. čísla na pozemku C KN par.č. 2351/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8406/49006 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu- 266/21, 534/21, 924/24

Výpis z listu vlastníctva č.7893

ČASŤ A: Majetková podstata. Parcely registra C

Parc. číslo: 2351/4 výmera 201 m² Zastavaná plocha a nádvorie

ČASŤ B: Vlastníci

8 Klimčík Serafín r.Klimčík, ulica Jána Vojsaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 02956, SR.

Dátum narodenia: 27.7.1952 spoluvlastnícky podiel: 4203/49006

Titul nadobudnutia:

Z-2484/2024-Uznesenie o dedičstve sp.zn.5D/513/2021, Dnot 321/2021-924/24

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky: bez zápisu

9 Klimčíková Anna r.Pidíková, ulica Jána Vojsaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 02956, SR.

Dátum narodenia: 30.8.1954 spoluvlastnícky podiel: 4203/49006

Titul nadobudnutia:

Z-2484/2024-Uznesenie o dedičstve sp.zn.5D/513/2021, Dnot 321/2021-924/24

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky: bez zápisu

ČASŤ C: ĽARCHY

8,9 Záložné právo v prospech VÚB a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské Nivy 1, 82990 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.001/398518/21-001/000 zo dňa 8.3.2021 podľa V 762/2021 zo dňa 6.4.2021 na pozemku C KN par.č. 2351/4, zast.plocha o výmere 201 m² v podiele 1/6- 266/21, 534/21, 924/24

Výpis z listu vlastníctva č.8673

ČASŤ A: majetková podstata- parcely registra C

Parc. číslo: 2349/1 o výmere 1160 m² Zastavaná plocha a nádvorie

ČASŤ B: Vlastníci

1 Teluch Vladimír r.Teluch a Gabriela Teluchová r. Jevjaková, Oravské Veselé č.286, PSČ 02962, SR

Dátum narodenia: 2.4.1977, Dátum narodenia: 2.8.1978, BSM Spoluvlastnícky podiel: 1/12

Titul nadobudnutia

V- 2217/2016- Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 5.9.2016- 933/16

V- 2753/2016- Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 16.11.2016- 1325/16

V- 2219/2016- Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 8.9.2016- 956/16

R-1253/2017-Žiadosť o zápis geom. plánu č.41962249-98/2017 do KN -1158/17

V- 2762/2018- Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 31.10.2018-1007/18

R-42/2022-Žiadosť o zápis geom. plánu č.41962249-120/2021 (G1-760/2021)-195/22

Iné údaje: bez zápisu

Poznámky: bez zápisu

Vlastník 1 Záložné právo v prospech VÚB a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské Nivy 1, 82990 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti

č.001/398541/21-001/000 zo dňa 8.3.2021 podľa V 761/2021 zo dňa 6.4.2021 na pozemku C KN par.č. 2349/1 , zast.plocha o výmere 116 m² v podiele 1/12- 265/21, 534/21,

Vlastník 1 Záložné právo v prospech VÚB a.s., IČO: 31320155 so sídlom Mlynské Nivy 1, 82990 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.001/398518/21-001/000 zo dňa 8.3.2021 podľa V 762/2021 zo dňa 6.4.2021 na pozemku C KN par.č. 2349/1 , zast.plocha o výmere 116 m² v podiele 1/12- 266/21, 534/21,

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením nebola vykonaná dňa 20.8.2025

Zameranie vykonané dňa 20.8.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 20.8.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom 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: byt č.5 sč.1509 k.ú Zákamenné

Pozemok:p.č. 2351/4, 2349/1,

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

Stavby:

Pozemky:

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt: Byt č.5 sč.1509 Zákamenné

Popis podľa Znaleckého posudku č.16/2021 vypracoval Ing. Ján Kadera, Námestovo. Byt nebol prístupný.

Bytový dom (ďalej len BD) sa nachádza v zastavanej časti obce, mimo centra obce. Objekt je 4 podlažný.

Bytový dom je osadený do terénu na pásových betónových základoch .Obvodové murivo hrúbky 30 cm je

z plynosilikátových tvárnic a 160 mm je zateplenie polystyrénom. Horizontálne konštrukcie sú

železobetónové. Fasáda je baumit. Vstupné dvere sú plastové, okná na BD sú plastové. Ústredné kúrenie je

podlahové teplovodné v clom BD.

V kuchyni je elektrický sporák, umývadlo, odsávač pár, kuchynská drevená linka, v kúpeľni je sprchovací kút, WC keramické splachovacie, keramický obklad stien a podlahy. Bytové jadro je murované. Výťah nie je v BD. Byty majú lódzie. V byte sú omietky MVC, podlahy sú plávajúce, okná plastové so žaluziami.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 2 Domy obytné typové s konštrukčnými sústavami to

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
8,01+12,64+14,33+6,44+13,38+18,13	72,93
Výmera bytu bez pivnice	72,93
pivnica 11,13	11,13
Vypočítaná podlahová plocha	84,06

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

Počet izieb:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$$

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

$$k_{CU} = 3,975$$

$$k_M = 0,95$$

$$3$$

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,61
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,61
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,38
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,77
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,61
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,84
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,77
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,84
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,46
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,51
12	Okná	5,00	1,30	6,50	5,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,30	0,65	0,60
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,84
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,92
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,84
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,20	2,40	2,21
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,25	5,00	4,61
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	3,00	3,00	2,77
24	Dvere	2,00	1,20	2,40	2,21
25	Povrchy podláh	2,50	1,30	3,25	3,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,31

27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,77
28	Vnútrotný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,92
29	Vnútrotná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,92
30	Vnútrotný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,84
32	Vybavenie kuchýň	2,00	3,00	6,00	5,53
33	Vnútrotné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,69
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,30	5,20	4,79
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,77
Spolu		100,00		108,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 108,45 / 100 = 1,0845$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M \text{ [Eur/m}^2\text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,975 * 0,939 * 1,0845 * 0,95$$

$$VH = 1\,250,95 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.5	2021	4	96	100	4,00	96,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,250,95 \text{ Eur/m}^2 * 84,06 \text{ m}^2$	105 154,86
Technická hodnota	$96,00\% \text{ z } 105\,154,86 \text{ Eur}$	100 948,67

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Objekt sa nachádza v zastavanom území obce, kde je bytová výstavba BD. Obec má cca 5000 obyvateľov. Prístupová cesta je od obecnej komunikácie. Dom je napojený na vodu, elektrinu a kanalizáciu.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Nehnuteľnosť slúži len na bývanie.

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

Podľa Lv je tam Záložné právo v prospech VÚB a.s. Bratislava

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,63

Koeficient KPD bol stanovený na základe TOP-reality.sk pre okres Námestovo.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,630 + 1,260)	1,890
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,260
III. trieda	Priemerný koeficient	0,630
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,347
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,630 - 0,567)	0,063

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,630	10	6,30
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,260	30	37,80
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť	I.	1,890	7	13,23
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,890	5	9,45
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,347	6	2,08
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	1,260	10	12,60
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	1,260	8	10,08
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	1,890	6	11,34
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	1,260	5	6,30
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt v krajnej sekcii na 2-6 NP	II.	1,260	9	11,34
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: do 10 bytov	II.	1,260	7	8,82
12	Doprava v okolí bytového domu autobus - v dosahu do 15 minút	IV.	0,347	7	2,43
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,630	6	3,78
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,630	4	2,52
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,260	5	6,30

16	Názor znalca				
	dobry byt	II.	1,260	20	25,20
	Spolu			145	169,57

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 169,57 / 145$	1,169
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 100\,948,67 \text{ Eur} * 1,169$	118 009,00 Eur

3.2 POZEMKY

Pozemky sa nachádzajú na rovine a majú možnosť napojenia sa na vodu, elektrinu a kanalizáciu.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Identifikácia pozemku: zastavaná plocha a nádvorie

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
2351/4	zastavaná plocha a nádvorie	201,00	1/1	4203/49006	17,24
2351/4	zastavaná plocha a nádvorie	201,00	1/1	4203/49006	17,24
2349/1	zastavaná plocha a nádvorie	1160,00	1/1	1/12	96,67
Spolu výmera					131,15

Obec:

Zákamenné

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 \text{ (Námestovo)} = 7,97 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	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 povyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R	0. nevyskytuje sa	1,00

koeficient redukujúcich faktorov	
----------------------------------	--

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,20 * 2,00 * 1,00$	2,3328
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V H_{MJ} * K_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 2,3328$	18,59 Eur/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcelsa č. 2351/4	$201,00 \text{ m}^2 * 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4203/49006$	320,47
parcelsa č. 2351/4	$201,00 \text{ m}^2 * 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 4203/49006$	320,47
parcelsa č. 2349/1	$1\,160,00 \text{ m}^2 * 18,59 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 1/12$	1 797,03
Spolu		2 437,97

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.5	1/1	118 009,00
Pozemky		
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2351/4 (17,24 m ²)	1/1 z 4203/49006	320,47
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2351/4 (17,24 m ²)	1/1 z 4203/49006	320,47
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 2349/1 (96,67 m ²)	1/1 z 1/12	1 797,03
Spolu pozemky (131,15 m²)		2 437,97
Všeobecná hodnota celkom		120 446,97
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		120 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenstodvadsaťtisíc Eur		
SKK		3 615 120,00

Konverzný kurz 1 Eur = 30,1260 SKK

V Dolnom Kubíne, dňa 9.9.2025



Ing. Anton Martvoň
Ing. Anton Martvoň

IV. PRÍLOHY

- 1/ Objednávka zo dňa 24.7.2025
- 2/ Výpis z LV č.7725, 7893, 8673
- 3/ Mapka
- 4/ Oznámenie o pridelení súp. čísla zo dňa 7.4.2021
- 5/ Kolaudačné rozhodnutie zo dňa 31.3.2021
- 6/ Pôdorys bytu č.5
- 7/ Fotodokumentácia

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

Naša značka
HP054 /25/13A

Vybavuje
Jozef Schmidt

Telefónne číslo
0903 404 713

Bratislava
24.07.2025

Vec

Objednávka znaleckého posudku

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby predmetu dražby podľa zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov:

súbor vecí vedený Okresným úradom Námestovo, okres Námestovo, obec Zákamenné, katastrálne územie Zákamenné, evidovaný na liste vlastníctva č. 7725 ako:

- byt č. 5, 3.p., vchod č. 1, ulica: Poriečie, v bytovom dome súpisné č. 1509, postavenom na parcele registra "C" evidovanej na katastrálnej mape pod parcelným č. 2351/4
- podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve o veľkosti o veľkosti 8406/49006

Vlastníkom predmetu dražby je Klimčík Serafín r. Klimčík, narodený 27.07.1952, bytom Ulica Jána Vojtaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 029 56, spoluvlastnícky podiel v 1/2 a Klimčíková Anna r. Pídková, narodená 30.08.1954, bytom Ulica Jána Vojtaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 029 56, spoluvlastnícky podiel v 1/2.

súbor vecí vedený Okresným úradom Námestovo, okres Námestovo, obec Zákamenné, katastrálne územie Zákamenné, evidovaný na liste vlastníctva č. 7893 ako:

- parc. č. 2351/4, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 201 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Klimčík Serafín r. Klimčík, narodený 27.07.1952, bytom Ulica Jána Vojtaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 029 56, spoluvlastnícky podiel v 4203/49006 a Klimčíková Anna r. Pídková, narodená 30.08.1954, bytom Ulica Jána Vojtaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 029 56, spoluvlastnícky podiel v 4203/49006.

súbor vecí vedený Okresným úradom Námestovo, okres Námestovo, obec Zákamenné, katastrálne územie Zákamenné, evidovaný na liste vlastníctva č. 8673 ako:

- parc. č. 2349/1, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1160 m²,

Vlastníkom predmetu dražby je Teluch Vladimír r. Teluch, narodený 02.04.1977 a Gabriela Teluchová r. Jevjaková, narodená 02.08.1978, bytom Oravské Veselé, č. 286, PSČ 029 62, BSM, spoluvlastnícky podiel v 1/12.

Lehotu na dodanie vypracovaného posudku určujeme na 3 dní od vykonania obhliadky predmetu dražby znalcom.

Žiadame dodať:

- Znalecký posudok v 5 exemplároch
- Znalecký posudok vo .WORD, .MDB (HYPO), fotky v .jpg na **2 exemplároch CD ROM**.



Jan Žemlička
Konateľ spoločnosti
HeyPay s.r.o.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 507 Námestovo
Obec : 510203 Zákamenné
Katastrálne územie : 871940 Zákamenné

Dátum vyhotovenia : 24.7.2025
Čas vyhotovenia : 9:07:00
Údaje platné k : 23.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7725 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1509	2351/4	9	bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 2351/4 pod stavbou s.č. 1509 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7893.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 1	Poschodie 3	Číslo bytu 5	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve 8406/49006
Súpisné číslo 1509	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluovlastnícky podiel
9	Klimčík Serafin r. Klimčík, Ulica Jána Vojtaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 27.07.1952		1/2
	Titul nadobudnutia: Z-2484/2024 - Uznesenie o dedičstve sp. zn.: 5D/513/2021, Dnot 321/2021 - 924/24		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
10	Klimčíková Anna r. Pídková, Ulica Jána Vojtaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 30.08.1954		1/2
	Titul nadobudnutia: Z-2484/2024 - Uznesenie o dedičstve sp. zn.: 5D/513/2021, Dnot 321/2021 - 924/24		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaný			

Ostatné priestory nevyžiadané.

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 9, 10	Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/398518/21-001/000 zo dňa 08.03.2021 podľa V 762/2021 zo dňa 06.04.2021 na rozostavaný byt číslo 5, číslo vchodu 1, 3. p., stavba bez súp. čísla na pozemku CKN par. č.2351/4 a spoluvlastnícky podiel o veľkosti 8406/49006 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu - 266/21,534/21, 924/24

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 507 Námestovo
Obec : 510203 Zákamenné
Katastrálne územie : 871940 Zákamenné

Dátum vyhotovenia : 24.7.2025
Čas vyhotovenia : 11:30:20
Údaje platné k : 23.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7893

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2351/4	201	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1509 evidovanej na pozemku parcelné číslo 2351/4 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7725.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 8

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Laššák Andrej r. Laššák a Barbora Laššáková r. Kurinová, Ulica Poriečie 1509/286A, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 06.01.1994, Dátum narodenia: 30.10.1993, BSM Titul nadobudnutia: V-2439/2021- Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu, vklad povolený dňa 02.07.2021 - 534/21 R-1223/2021 - Žiadosť o zmenu osobných údajov - 59/22 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	8051/49006
2	Klimčík Pavol r. Klimčík, Ulica Poriečie 1509/286A, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 23.04.1985 Titul nadobudnutia: V-2439/2021- Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu, vklad povolený dňa 02.07.2021 - 534/21 R-364/2022 - Žiadosť o zmenu osobných údajov - 308/22 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	8052/49006
3	Majchrák Miroslav r. Majchrák, Ulica Farský briežok 988/15, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 11.01.1978	8052/49006

	Titul nadobudnutia: V-2439/2021- Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu, vklad povolený dňa 02.07.2021 - 534/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	Majcher Lukáš r. Majcher, Mgr., Krušetnica, č. 225, PSČ 029 54, SR, Dátum narodenia: 20.01.1990	8053/49006
	Titul nadobudnutia: V-2439/2021- Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu, vklad povolený dňa 02.07.2021 - 534/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
6	Teluch Martin r. Teluch, Ulica Poriečie 1509/286A, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 20.02.1992	8392/98012
	Titul nadobudnutia: V-2439/2021- Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu, vklad povolený dňa 02.07.2021 - 534/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
7	Teluchová Slavomíra r. Šulcová, Ulica Poriečie 1509/286A, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 11.12.1995	8392/98012
	Titul nadobudnutia: V-2439/2021- Zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu, vklad povolený dňa 02.07.2021 - 534/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
8	Klimčík Serafín r. Klimčík, Ulica Jána Vojaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 27.07.1952	4203/49006
	Titul nadobudnutia: Z-2484/2024 - Uznesenie o dedičstve sp. zn.: 5D/513/2021, Dnot 321/2021 - 924/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
9	Klimčíková Anna r. Pidíková, Ulica Jána Vojaššáka 1053/31, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 30.08.1954	4203/49006
	Titul nadobudnutia: Z-2484/2024 - Uznesenie o dedičstve sp. zn.: 5D/513/2021, Dnot 321/2021 - 924/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/398541/21-001/000 zo dňa 08.03.2021 podľa V 761/2021 zo dňa 06.04.2021 na pozemok CKN par. č.2351/4, zast. pl. o výmere 201m2 v podiele 1/6 - 265/21, 534/21
Vlastník poradové číslo 6, 7	Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/401835/22-002/000 zo dňa 31.03.2022 podľa V 1251/2022 zo dňa 14.07.2022 na pozemok CKN par. č.2351/4, zast. pl. o výmere 201m2 - 456/22
Vlastník poradové číslo 8, 9	Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/398518/21-001/000 zo dňa 08.03.2021 podľa V 762/2021 zo dňa 06.04.2021 na pozemok CKN par. č.2351/4, zast. pl. o výmere 201m2 v podiele 1/6 - 266/21, 534/21, 924/24

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 507 Námestovo
Obec : 510203 Zákamenné
Katastrálne územie : 871940 Zákamenné

Dátum vyhotovenia : 24.7.2025
Čas vyhotovenia : 11:36:55
Údaje platné k : 23.7.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 8673

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2349/1	1160	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 11

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Teluch Vladimír r. Teluch a Gabriela Teluchová r. Jevjaková, Oravské Veselé, č. 286, PSČ 029 62, SR, Dátum narodenia: 02.04.1977, Dátum narodenia: 02.08.1978, BSM Titul nadobudnutia: V-2217/2016 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 05.09.2016 - 933/16 V-2753/2016 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 16.11.2016 - 1325/16 V-2219/2016 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 08.09.2016 - 956/16 R-1253/2017 - Žiadosť o zápis geometrického plánu č.41962249-98/2017 do KN - 1158/17 V-2762/2018 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 31.10.2018 - 1007/18 R-42/2022 - Žiadosť o zápis geometrického plánu č.41962249-120/2021 (G1-760/2021) - 195/22 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/12
2	Teluch Martin r. Teluch a Slavomíra Teluchová r. Šulcová, Ulica Poriečie 1509/286A, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 20.02.1992, Dátum narodenia: 11.12.1995, BSM Titul nadobudnutia: V-3385/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 22.10.2024 - 901/24 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	1/12
3	Klimčík Pavol r. Klimčík, Ulica Poriečie 1509/286A, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 23.04.1985	1/12

	Titul nadobudnutia: V-3385/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 22.10.2024 - 901/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
4	Vojtkuliak Albín r. Vojtkuliak a Helena Vojtkuliaková r. Kureková, Mgr., Novoť, č. 188, PSČ 029 55, SR, Dátum narodenia: 04.09.1978, Dátum narodenia: 17.07.1985, BSM	1/12
	Titul nadobudnutia: V-3385/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 22.10.2024 - 901/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
5	PS PARKETY, s.r.o., Kľiňanská cesta 973/22A, Námestovo, PSČ 029 01, SR, IČO: 47469587	2/12
	Titul nadobudnutia: V-3385/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 22.10.2024 - 901/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
6	Laššák Andrej r. Laššák a Barbora Laššáková r. Kurinová, Ulica Poriečie 1509/286A, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 06.01.1994, Dátum narodenia: 30.10.1993, BSM	1/12
	Titul nadobudnutia: V-3385/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 22.10.2024 - 901/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
7	Majchrák Miroslav r. Majchrák, Ulica Farský briežok 988/15, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 11.01.1978	1/12
	Titul nadobudnutia: V-3385/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 22.10.2024 - 901/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
8	Majcher Lukáš r. Majcher, Mgr., Krušetnica, č. 225, PSČ 029 54, SR, Dátum narodenia: 20.01.1990	1/12
	Titul nadobudnutia: V-3385/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 22.10.2024 - 901/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
9	Bejdák Peter r. Bejdák a Jana Bejdáková r. Vorčáková, Ulica Oravice 179/1, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, (adresa BSM: 02947 Oravská Polhora 193), Dátum narodenia: 25.08.1996, Dátum narodenia: 10.02.1998, BSM	1/12
	Titul nadobudnutia: V-3385/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 22.10.2024 - 901/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
10	Plaskúr Michal r. Plaskúr, Ulica Špitál 966/3, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 08.03.1989	1/12
	Titul nadobudnutia: V-3385/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 22.10.2024 - 901/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	
11	Florková Veronika r. Florková, Ulica Poriečie 1508/286, Zákamenné, PSČ 029 56, SR, Dátum narodenia: 08.04.1992	1/12
	Titul nadobudnutia: V-3385/2024 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 22.10.2024 - 901/24	
	Iné údaje: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

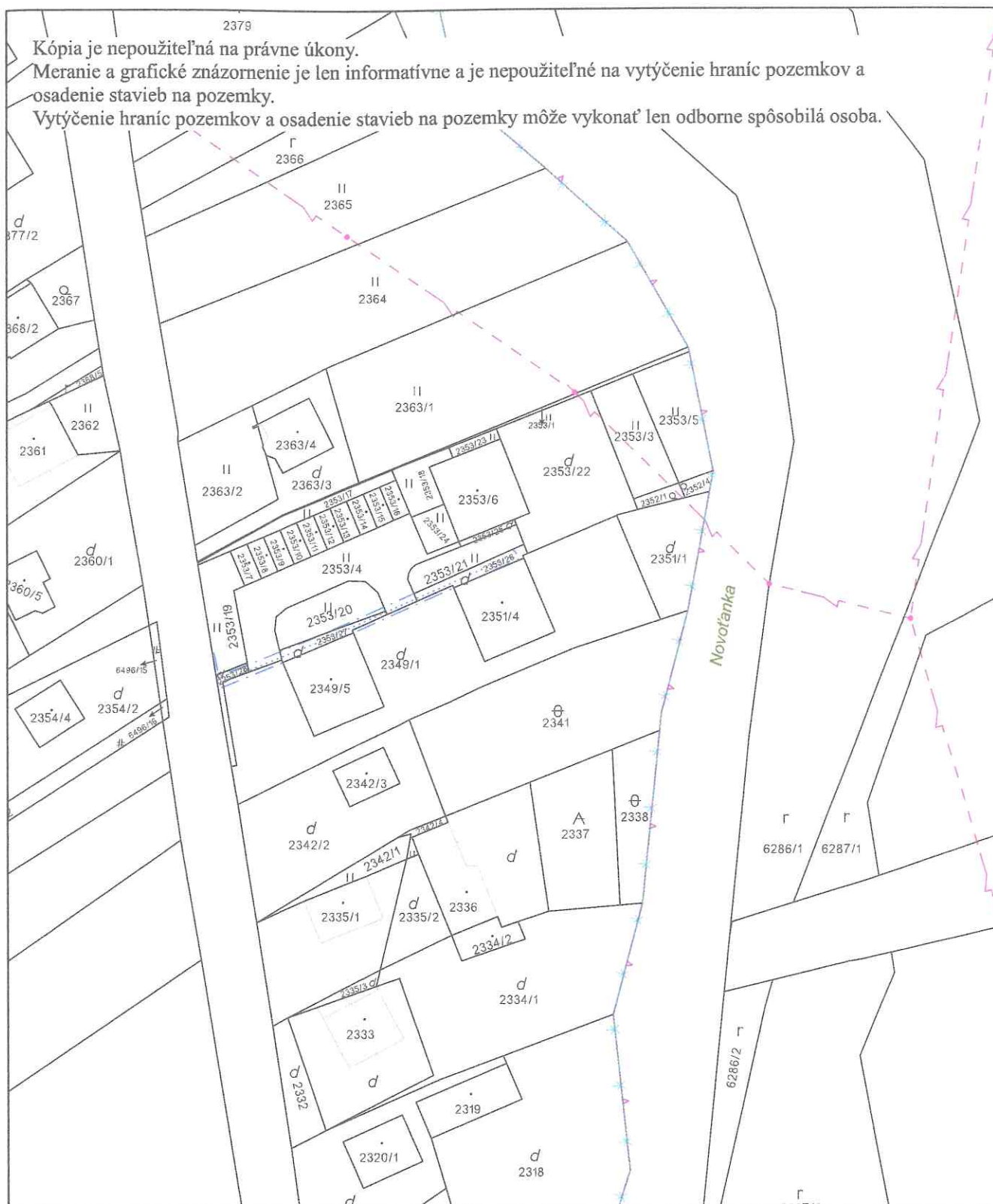
Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	V-2002/2020 - Zmluva o zriadení vecného bremena, vklad povolený dňa 02.07.2020 - Vecné bremeno spočíva v povinnosti vlastníka nehnuteľnosti strpieť uloženie inžinierskych sietí a k nim prisluchajúcim ochranným pásmam v zmysle platných právnych predpisov, za účelom prevádzky a rekonštrukcie a vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí v ktoromkoľvek čase a ročnom období sa vzťahuje v rozsahu vyznačenom geometr. plánom č.40971805-54/2019 k nehnuteľnostiam pozemkom CKN par. č.2349/1, zast.pl. o výmere 1160m2, CKN par. č.2351/1, zast.pl. o výmere 364m2, CKN par. č.2353/2, ttp o výmere 9m2 v prospech Stredoslovenská distribučná, a.s., IČO 36442151, Pri Rajčianke 2927/8, 01047 Žilina - 394/20, po zápise goem. pl. č.41962249-120/2021 (G1-760/21) vec. bremeno na CKN par. č.2349/1 - 195/22
Vlastník poradové číslo 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11	V-2045/2020 - Zmluva o zriadení vecného bremena, vklad povolený dňa 06.07.2020 - Vecné bremeno spočíva v práve prechodu peši a prjazdu vozidlami v neobmedzenom rozsahu cez nehnuteľnosti pozemky CKN par.č.2349/1, zast.pl. o výmere 1160m2, CKN par. č.2351/1, zast.pl. o výmere 364m2, CKN par. č.2353/2, ttp o výmere 9m2 v prospech vlastníka nehnuteľnosti pozemkov EKN par. č.367/1, ttp o výmere 2152, EKN par. č.367/2, ttp o výmere 114m2. Vecné bremeno sa zriaďuje in rem. - 411/20, po zápise goem. pl. č.41962249-120/2021 (G1-760/21) vec. bremeno na CKN par.2349/1 v prospech vlastníkov pozemkov EKN par. č.367/2, CKN par. č.2352/1,2352/4,2353/3,2353/4,2353/5,2353/6 - 195/22, 901/24
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/398541/21-001/000 zo dňa 08.03.2021 podľa V 761/2021 zo dňa 06.04.2021 na pozemok CKN par. č.2349/1, zast. pl. o výmere 1160m2 v podiele 1/12 - 265/21, 534/21
Vlastník poradové číslo 1	Záložné právo v prospech VÚB, a.s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/398518/21-001/000 zo dňa 08.03.2021 podľa V 762/2021 zo dňa 06.04.2021 na pozemok CKN par. č.2349/1, zast. pl. o výmere 1160m2 v podiele 1/12 - 266/21,534/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Námestovo	Zákamenné	Zákamenné
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2351/4 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	10. 9. 2025 8:10:35		
Údaje platné k	9. 9. 2025 18:00:00		

Číslo: OcÚ 733/2021
Spis 123/2021/OcÚ

Dňa 07.04.2021

**OZNÁMENIE
o pridelení súpisného čísla**

Obec Zákamenné (číselný kód 510203), okres Námestovo, žilinský kraj, podľa § 2c zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v zmysle vyhlášky MV č. 31/2003 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb v znení neskorších predpisov oznamuje, že bolo

určené

stavbe postavenej v obci Zákamenné, **súpisné číslo 1509 na Ulici Poriečie, orientačné číslo 286A**. Budova je postavená v katastrálnom území obce Zákamenné na parcele **C-KN č. 2351/4** - je to „**Bytový dom č. 2**“ - kód stavby **9**.

Stavebníkom budovy sú **Vladimír Teluch**, rod. Teluch, bytom Oravské Veselé č. 286 a manželka **Gabriela Teluchová**, rod. Jevjaková, bytom Oravské Veselé č. 286.

Budova bola dokončená v roku 2021 a možno ju užívať na účely určené. Kolaudačné rozhodnutie bolo vydané Obcou Zákamenné - stavebným úradom, **pod číslom SOcÚ/21/00175/ZA-2 zo dňa 31.03.2021**, ktoré nadobudlo právoplatnosť **07.04.2021**.

Vlastník je povinný zabezpečiť pripevnenie tabuľky so súpisným číslom na budovu z hlavnej ulice tak, aby bola dobre viditeľná.

Oznámenie sa vydáva na základe žiadosti vlastníka budovy **zo dňa 07.04.2021** doplnenej prílohami podľa § 6 ods. 1 vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 31/2003 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o označovaní ulíc a iných verejných priestranstiev a o číslovaní stavieb.

Z predložených príloh žiadosti vyplýva, že žiadateľ je vlastníkom budovy. Na základe týchto skutočností Obec Zákamenné prideliť súpisné číslo uvedenej stavbe.



Mgr. Peter Klimčík
starosta obce

Oznámenie dostanú: stavebník /žiadateľ/
správa katastra
evidencia obyvateľstva
spis

PREVZATÉ + 3 Č
7.4.2021

Toto rozhodnutie nadobúda právoplatnosť

dňa 7. 4. 2021

Obec Zákamenné

dňa 7. 4. 2021

OBEC ZÁKAMENNÉ

stavebný úrad

Námestie J. Vojtaššáka 1002/12, 026 56 Zákamenné

Číslo spisu: SOcÚ/21/0175/ZA-2

Vybavuje: Ing. L. Laššáková, Ing. J. Pavlík

V Zákamennom, dňa 31. marca 2021

tel. číslo: 043-5581105, 0945 502 110

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Navrhovateľ: **Vladimír Teluch a manželka Gabriela Teluchová, s. č. 286, 029 62 Oravské Veselé,**
(ďalej len navrhovateľ).

podal dňa 19. februára 2021 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia stavby:

„Bytový dom č. 2“,

pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Zákamenné - stavebným úradom pod č. SOcÚ/19/0245/ZA-2 zo dňa 27. mája 2019, postavenej na parcele podľa stavu katastra nehnuteľnosti C-KN č. 2351/4 /LV č. 13, GP č. 41962249-87/2019/ v k. ú. Zákamenné na základe skutočného zamerania stavby zo dňa 25.07. 2019 /vyhotovil Ing. Jozef Revaj/.

Obec Zákamenné v zast. starostom Mgr. Petrom Klimčíkom, ako príslušný stavebný úrad podľa § 2 písm. e/ zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých kompetencií z orgánov štátnej správy na obce a na vyššie územné celky, podľa § 117 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, po preskúmaní návrhu navrhovateľa zo dňa 24. januára 2021 a na základe ústneho pojednávania spojeného s miestnym zisťovaním zo dňa 25. februára 2021, v súlade s ustanovením § 82 ods.1 stavebného zákona

p o v o ľ u j e

užívanie stavby „Bytový dom č. 2“ postavenej na pozemku nehnuteľnosti C-KN č. 2351/4, /LV č. 13, GP č. 41962249-87/2019/ v k. ú. Zákamenné, obec Zákamenné, okres Námestovo pre navrhovateľa **Vladimír Teluch a manželka Gabriela Teluchová, s. č. 286, 029 62 Oravské Veselé.**

Popis stavby: Objekt má jedno podzemné podlažie a tri nadzemné podlažia a sedlovú strechu. Bytový dom je koncipovaný ako jedna sekcia, ktorá má samostatné schodisko. V bytovom dome je 6 trojizbových bytov s balkónom. V suteréne sú umiestnené skladové priestory kotolňa na peletky, sklad peliet, kočikáreň a miestnosť správcu. Splašková kanalizácia je napojená na jestvujúcu verejnú kanalizáciu cez nepriesakovú nádrž s prečerpávaním. Dažďová voda zo strechy bytového domu je akumulovaná v retenčnej nádrži. Súčasťou bytového domu je odlučovač ropných látok. Vodovodná prípojka je napojená na existujúci verejný rozvod. Na pozemku vedľa bytového domu je navrhnutých 14 stojísk pre osobné automobily a 1 pre imobilných občanov. Navrhovaný vjazd k bytovému domu je zo štátnej cesty III. triedy v k.ú. Zákamenné

Stavebné objekty:

SO – 01 BYTOVÝ DOM č. 2

Účel:	bytový dom
Počet podlaží:	1PP + 3NP
Zastavaná plocha:	201,00 m ²
Obstavaný priestor:	2603,19m ³
Počet parkovacích miest:	13+1 Imobilný
Počet bytov:	6 /trojizbové/

Plošné parametre jednotlivých bytov a objektu: TROJIZBOVÝ BYT

Počet:	6 ks
Obytná plocha:	58,48m ²
Plocha prislúšenstva bytu:	7,04 m ²
Plocha balkónov:	6,55m ²
Bytová plocha:	72,93m ²

Ku kolaudácii stavby boli predložené doklady:

1. prvá odborná prehliadka a odborná skúška elektrického zariadenia zo dňa 22.01.2020
2. prvá odborná prehliadka a odborná skúška bleskozvodného zariadenia
3. zápis o odovzdaní a prevzatí stavby
4. Geometrický plán skutočného zamerania stavby pod č. GP č. 41962249-87/2019 zo dňa 25.07.2019
5. osvedčenia, vyhlásenia o preukázaní zhody, vyhlásenia o parametroch, certifikáty
6. stavebný denník
7. potvrdenie o vykonaní preskúšania komína
8. prehlásenie odborného vedenia stavby
9. zameranie adresného bodu
10. stanovisko OR HaZZ v Námestove pod č. ORHZ-NO2-2021/000116-002 zo dňa 18.03.2021
11. oznámenie inšpektorátu práce Žilina č. IPZA_OBOZP/BEZ/2021/638-2021/2473
12. Odpoveď Regionálny úrad verejného zdravotníctva zo dňa 20.01.2020
13. Stanovisko OÚ Námestovo – odbor starostlivosti o ŽP, pod č. Ou-NO-OSZP-2021/002674-002 zo dňa 27.01.2021
14. Originál stavebného povolenia vydaného Obcou Zákamenné - stavebným úradom pod č. SOcÚ/19/0245/ZA-2 zo dňa 27. mája 2019
15. Doklad o zaplatení poplatku 120 eur zo dňa 25.01.2021
16. Energetický certifikát č. 191883/2021/21/034212013/EC
17. Zmluva o pripojení zo dňa 24.06.2019 (Obec Zákamenné)
18. Zmluva č. 48912580 zo dňa 25.01.2021
19. Zmluva o odvoze komunálneho odpadu

Stavebník je povinný dodržať podmienky dotknutých orgánov:

Stanovisko OR HaZZ pod č. ORHZ-NO2-2021/000116-002 zo dňa 18.03.2021

- s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok

Vyjadrenie OÚ Námestovo odbor starostlivosti o ŽP, ref. odpadové hospodárstvo, pod č. OU-NO-OSZP-2021/002674-002 zo dňa 27.01.2021

- nemá pripomienky k vydaniu kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu.

Vyjadrenie OÚ Námestovo odbor starostlivosti o ŽP, ref. štátnej vodnej správy

- súhlasíme s vydaním kolaudačného rozhodnutia bez pripomienok

Pre užívanie stavby Obec Zákamenné - stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 stavebného zákona v znení neskorších predpisov určuje tieto podmienky:

- v súlade s § 82 ods.1 stavebného zákona bude stavba užívaná len na predmetný povolený účel,
- v zmysle § 103 stavebného zákona je žiadateľ povinný uchovávať v nepoškodenom stave doklady od stavby vrátane projektovej dokumentácie počas jestvovania stavby,
- Stavebný úrad zaväzuje navrhovateľ dodržať stanoviska dotknutých orgánov a odstrániť uvedené nedostatky podľa jednotlivých stanovísk
- Stavba je stavebne ukončená v súlade so schválenou projektovou dokumentáciou a je schopná užívania dňom nadobudnutia právoplatnosti tohoto rozhodnutia,
- Po ukončení stavebných prác nepoužiteľný stavebný materiál ako aj odpadový materiál odviešť na skládku odpadu určenú príslušným obecným úradom, upraviť okolie stavby

V zmysle § 82 ods. 5 je kolaudačné rozhodnutie zároveň osvedčením, že prevádzkareň je spôsobilá na prevádzku. Odkýľky skutočnej realizácie stavby od dokumentácie, overenej v stavebnom konaní, sú vyznačené v dokumentácii a nakoľko sú nepodstatného rozsahu, nevyžadujú osobitné konanie.

O d ô v o d n e n i e :

Navrhovateľ **Vladimír Teluch a manželka Gabriela Teluchová, s. č. 286, 029 62 Oravské Veselé**, podal dňa 19. februára 2021 na Obec Zákamenné - stavebný úrad návrh na kolaudáciu stavby „**Bytový dom č.2.**“ na parcele **C - KN č. 2351/4, /LV č. 13/ v k. ú. Zákamenné, obec Zákamenné, okres Námestovo**. Na predmetnú stavbu bolo vydané Obcou Zákamenné - stavebným úradom povolenie stavby pod č. **SOcÚ/19/0245/ZA-2** zo dňa **27. mája 2019**. Uvedeným dňom bolo začaté kolaudačné konanie.

Na základe predložených dokladov bolo dňa 31. januára 2021 oznámené začatie kolaudačného konania a nariadenie ústneho pojednávania na deň 25. februára 2021 s miestnym zisťovaním, o ktorom je vyhotovený písomný protokol. Stanoviská dotknutých orgánov ako aj účastníkov konania nie sú záporné, ani protichodné. V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie. Drobné nedostatky, zistené v konaní nebránia riadnemu užívaniu stavby a preto bolo užívanie povolené ešte pred ich odstránením. Na základe uvedených skutočností dospel stavebný úrad k rozhodnutiu tak, ako je uvedené vo výrokovvej časti tohto rozhodnutia.

P o u č e n i e :

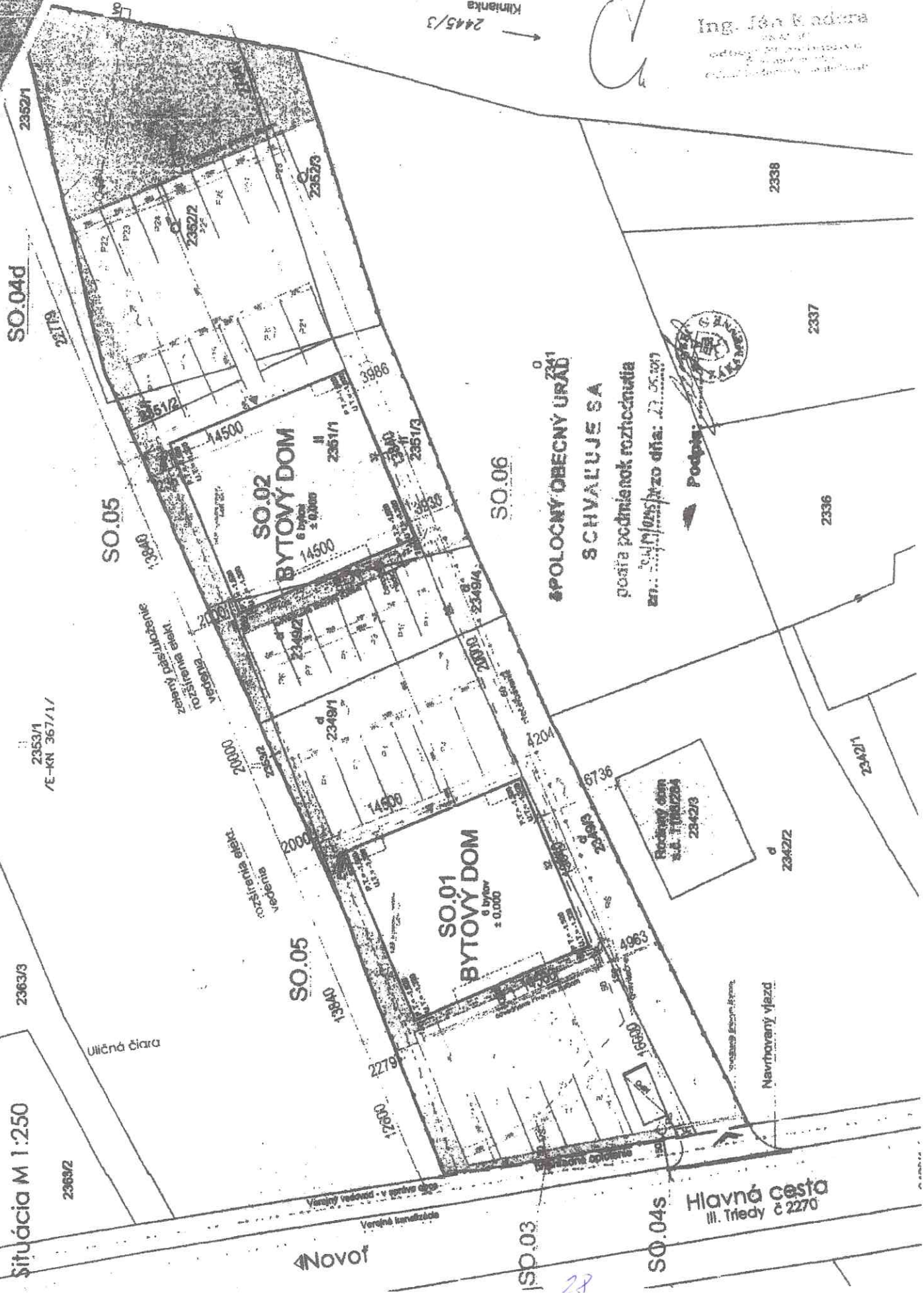
Podľa § 53 a nasl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní /správny poriadok/ v znení neskorších predpisov, proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie /riadny opravný prostriedok/ a to v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Odvolanie sa podáva na tunajšiu obec - Obecný úrad Zákamenné, Námestie J. Vojtaššáka 1002/12, 029 56 Zákamenné.

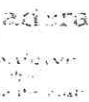
Rozhodnutie je po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení Správneho súdneho poriadku /zákon č. 162/2015 Z.z./.




Mgr. Peter KLIMČÍK
starosta Obce Zákamenné

2





Spoločné priestory:		
Podlahová plocha:	10,80 m ²	
Ostrovná plocha:	0,00 m ²	
Obšľapná plocha:		
BYT A:		
Podlahová plocha:	72,70 m ²	72,70 m ²
Ostrovná plocha:	59,30 m ²	59,30 m ²
Obšľapná plocha:		
BYT B:		
Podlahová plocha:	72,70 m ²	72,70 m ²
Ostrovná plocha:	59,30 m ²	59,30 m ²
Obšľapná plocha:		

BYE

Podlahová plocha:	10,90 m²	Podlahová plocha:	72,70 m²	Podlahová plocha:	72,70 m²
Obytná plocha:	00,00 m²	Obytná plocha:	68,50 m²	Obytná plocha:	68,50 m²

Korh - Schiedel KCS je dvupokrovový komínový systém z nehrdzavejúcej ocele s prísobnou izoláciou skladajúci sa z jednotlivých komponentov.

Obovodné ličby zachytávajú nové hodnoty.

[illegible]

www.gordoncollege.com

Obwodowy muzeum z kreslini iwaric
YONG P2-400 17.30cm na kapiacu mola/ Ylong
- ENCS 191-f 17.16cm

výukové nové mušvo z prvních tvánic
NONG P2-400 hr. 28cm na leplacu malý Ylong

Wieloletnie klasyczne muśto z przenośnych tworów:
WIELKA 320-2000 Hz. 25cm /na lepiący modyl SMO

vrátomé nánosé muiivo z presných tvórb
STONG hr. 15cm na lapiacu mátku Ylioni

Atenobestil C20/25
Ocal 5500 1000000

trúbkami mŕtvice z betónových murovacích
úvlníc PRÉMAC 58 25 na murovací maltu

Ovodi: Ing. Elmer Lonský
Zod. projektant: Ing. Milan Gavroň
Vytvářeno: Ing. Milan Gavroň

**Bytové domy - Novostavba
Základní**

Miesto
stavby: KNC 2349/1,2,3,4 a 2351/1,2,3
k.ú. Ústanište, okr. Námestovo

Advertiser: Gardner Welch & Associates Consulting
Contract Number: 2001-0209-02

**Witaj w domu.
Pójdź z nami.**

Projekt pre stavebné povolenie
Dátum: 1.7.2019
Miesto: Bratislava
Forma: E.1-5
Číslo výt.: 1



Bytový dom Zákamenné sč.1509



Súp. číslo



Pohľad čelný



Pohľad zadný

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

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom znaleckého denníka č.71/2025
Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

V Dolnom Kubíne, dňa 9.9.2025

Ing. Martvoň Anton
podpis znalca

