

**Znalec:**

**JHS s. r. o.**  
Sládkovičova 10  
036 01 Martin

**Zadávateľ:**

**auctio, s.r.o.**  
Kmeťkova 30  
949 01 Nitra

**Číslo spisu:**

Objednávka zo dňa 22.11.2024

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo: 91/2025**

**vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností**

**Počet strán (z toho príloh):** 45 (23)

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: administratívna budova súpisné číslo 404 zapísanej na liste vlastníctva číslo 2791 a pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. 92, k.ú. Tuchyňa, obec Tuchyňa, okres Ilava.

## 2. Účel znaleckého posudku

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR č. 527/2002 Z.z.

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

14.01.2025 - dátum obhliadky

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

26.02.2025

## 5. Podklady na vypracovanie posudku

### a) podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka
- Projektová dokumentácia

### b) podklady získané znalcom :

- Zameranie a zistenie skutkového stavu nehnuteľností
- Výpis z listu vlastníctva č. 2791 a 92, k.ú. Tuchyňa, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k.ú. Tuchyňa vytvorená cez katastrálny portál
- Ortofotomapa lokality k.ú. Tuchyňa
- Fotodokumentácia
- Inzeráty z web stránok realitných kancelárií ([www.trh.sk](http://www.trh.sk), [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnutnosti.sk](http://www.nehnutnosti.sk), [www.topreality.sk](http://www.topreality.sk), [www.bazos.sk](http://www.bazos.sk))

## 6. Použité právne predpisy a literatúra

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 734055 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška ŠÚ SR č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Index vývoja cien – Cenová úroveň pre metodiku USI, Ústav súdneho znalectva Bratislava (<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>)
- Vývoj nezamestnanosti – mesačné štatistiky, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny ([https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate\\_page.php?page\\_id=855042](https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate_page.php?page_id=855042))
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Dušan Majdúch – Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. – Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

### Definícia 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.

### BUDOVY a STAVBY

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

### Technická hodnota (TH)

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

### Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M) \text{ (EUR)}$$

- M - udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy; najčastejšie m<sup>3</sup> obstaného priestoru (budovy, haly), m<sup>2</sup> zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, rodinné domy, samostatne stojacie garáže), m dĺžky (inžinierske siete) kus (špeciálne konštrukcie).
- RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), c.ú. 4.Q 1996.
- k<sub>CU</sub> - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia je použitý posledne známy index 4/2024 = 3,831.
- k<sub>V</sub> - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Podľa skutočného stavu nehnuteľnosti môže byť pri ohodnotení zohľadnené poškodenie alebo nedokončenosť jednotlivých konštrukcií a vybavenia objektu.
- k<sub>ZP</sub> - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.
- k<sub>VP</sub> - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.
- k<sub>K</sub> - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k<sub>M</sub> - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

### Východisková hodnota budov

Výpočet východiskovej hodnoty pre hodnotenú nehnuteľnosť je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ hodnotenej nehnuteľnosti je vytvorený na m<sup>3</sup> obstaného priestoru stavby v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, koeficient vybavenia, podlahovej plochy a výšky podlaží. Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 23.00.001 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

### Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \text{ (EUR)}$$

kde:

TH - technická hodnota stavby (EUR)

TS - technický stav stavby (%)

VH - východisková hodnota stavby (EUR)

**Miera opotrebenia (O)** stavieb je spravidla určená lineárnou metódou, v prípade potreby analytickou metódou (budova po rekonštrukcii, modernizácii, stavebných úpravách). Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

**Vek stavieb (V)** je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiálového vyhotovenia stavieb).

**Životnosť stavby (Z)** je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na je konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb uvedené v odbornej literatúre. Pri starších budovách sa stanoví životnosť kubickou metódou.

### Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota a porovnávacia metóda nie je počítaná, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

**Metóda polohovej diferenciácie pre stavby**

Táto metóda bola aplikovaná na nehnuteľnosť, vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠHs = TH * k_{PD} \quad (\text{EUR})$$

kde:

TH - technická hodnota stavieb

$k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciácie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na VŠH v mieste a čase.

**Všeobecnú hodnotu pozemku ( $VŠH_{POZ}$ ) možno stanoviť**

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch), na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.),
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu  $VŠH_{POZ} = OZ/k$ , kde  $Oz$  je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a  $k$  je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu,
- metódou polohovej diferenciácie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu  $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ}$ .

**Pozemky metódou polohovej diferenciácie**

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. - stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. o pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

### Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{poz} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

$M_p$  - výmera pozemku v  $m^2$ ,

$V\check{S}H_{MJ}$  - jednotková všeobecná hodnota pozemku v  $\text{Eur}/m^2$ .

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

### Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} \quad (\text{Eur}/m^2),$$

kde:

| Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov |   | $V_{H_{MJ}}$<br>Eur/ $m^2$ |
|---|---|----------------------------|
| a)  | Bratislava  | 66,39                      |
| b)  | Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Zilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice | 26,56                      |
| c)  | Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin  | 16,60                      |
| d)  | Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov  | 9,96                       |
| e)  | Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov  | 6,64                       |
| f)  | Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov  | 4,98                       |
| g)  | Ostatné obce do 5 000 obyvateľov  | 3,32                       |

$V_{H_{MJ}}$  - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.)

k<sub>PD</sub> - koeficient polohovej diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k<sub>S</sub> - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k<sub>V</sub> - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k<sub>D</sub> - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k<sub>F</sub> - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k<sub>I</sub> - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k<sub>Z</sub> - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

Zvyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k<sub>R</sub> - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závodách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaže spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.)

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľ'a:

Žiadne.



## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO, ktorý vychádza z Metodiky výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb, ÚSI Žilina (ISBN 80-7100-827-3).

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Na základe listu vlastníctva č. 2791 a 92 v k.ú. Tuchyňa - vid' časť IV. Prílohy

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.01.2025 správcu konkurznej podstaty nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 14.01.2025

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.01.2025

*Použitá technika:* Laserový diaľkomer BOSCH GLM 250 VF  
Digitálny fotoaparát OLYMPUS SP-810UZ

#### d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

*Po stránke technickej*

Zadáateľom bola poskytnutá projektová dokumentácia. Skutkový stav bol zistený meraním, ktorý súhlasí s predloženou projektovou dokumentáciou. Technický stav budovy je nevyhovujúci, budova je dlhodobo bez udržiavania. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

K vypracovaniu ZP bol zabezpečený znalcom výpis z listu vlastníctva č. 2791 a 92 v k.ú. Tuchyňa - vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR, ako aj informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom.

Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom.

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

##### Stavby:

Administratívna budova s.č. 404 na p.č.KN-C 502/6 k.ú. Tuchyňa

##### Pozemky:

- parc. č. 502/4, zastavaná plocha a nádvorie, 176 m<sup>2</sup>
- parc. č. 502/6, zastavaná plocha a nádvorie, 87 m<sup>2</sup>

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

Žiadne.

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov**

Na základe spracovaného územného plánu obce Tuchyňa, sú pozemky určené na bývanie <https://www.tuchyna.eu/obec/uzemny-plan/>

## **2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

### **2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)**

#### **2.1.1 Administratívna budova s.č. 404 na p.č.KN-C 502/6 k.ú. Tuchyňa**

##### **POPIS STAVBY**

Administratívna budova s.č.404 na pozemku p.č.KN-C 502/6 sa nachádza v centre obce, na hlavnej ulici obce Tuchyňa. Je to samostatne stojaca murovaná budova, ktorá má tri nadzemné podlažia a jedno podzemné podlažie, s plochou strechou.

Podzemné podlažie je zaizolované proti vode a zemnej vlhkosti, zasypané do úrovne jestvujúceho upraveného terénu. Podlažie je technické, kde je technická miestnosť v ktorej je centrálné umiestnené zariadenie vykurovania, centrálna jednotka počítačovej siete, elektrickej inštalácie, rekuperácie. Ďalej v podlaží je sklad, umyváreň a miestnosť pre upratovačku. V nadzemných podlažiach sú kancelárske priestory so sociálnymi zariadeniami. Administratívna budova je napojená na verejný vodovod, kanalizácia je do žumpy, je napojená na elektrickú sieť, na plyn. Má prípojku telefónu, dátovú sieť, domáci telefón, rozvod TV signálu, má elektronickú požiaru signalizáciu, bleskozvod. Budova má zdroj vykurovania tepelné čerpadlo typ Nibe zemvoda, s geotermálnymi vrtmi v počte 2ks, hĺbky 90m. Tepelné čerpadlo je s ekvitermickou reguláciou upravujúcou teplotu vody vykurovania na základe vývoja vonkajšej teploty. Ďalej je aj zálohový zdroj vykurovania a to kondenzačný kotol na zemný plyn zn. Immergas. Vykurovanie v celej budove je teplovodné podlahové, príprava teplej úžitkovej vody je zásobníkovým ohrievačom vody napojenom na tepelné čerpadlo, s akumuláčnou nádržou. Celá budova je vybavená riadeným vetraním rekuperáciou Zehnder, ďalej je zabezpečovacie zariadenie, kamerový systém, elektronicky ovládané vonkajšie žalúzie, elektronicky ovládané osvetlenie. Na streche budovy je meteostanica, ktorá je prepojená s vnútorným elektronicky riadenými procesmi vykurovania, rekuperácie, osvetlenia..

Budova je inteligentnou, s elektronickým integrovaním riadením budovy. Jedná sa o nízkoenergetický dom, s nulou potrebou na vykurovanie a s minimálnymi nárokmi na spotrebu elektrickej energie. Životnosť budovy stanovujem na 120 rokov, opotrebenie je stanovené lineárnou metódou.

Administratívna budova je veľmi dobrou budovou, s nadštandardným technickým riešením, technickým vybavením. Pri budove je parkovisko pre osobné motorové vozidlá.

Administratívna budova bola daná do užívania v roku 2018, na základe vydaného kolaudačného rozhodnutia dňa 13,4,2018, č.j. 1149/603/2018 TS1-20/Po, obcou Tuchyňa.

## **POPISY PODLAŽÍ**

### 1. podzemné podlažie

Podzemné podlažie pozostáva zo schodiska, technickej miestnosti, skladu, umyvárne, miestnosti pre upratovanie - výlevky a pod schodiskom pre upratovačku. Zmena oproti predloženej projektovej dokumentácii je v tom, že budova nie je založená na betónových základových pásoch, ale je založená na ocelobetónovej základovej doske.

Murivo podlažia je z betónových debniacich tvárnic DT30, ktoré je zateplené doskami z extrudovaného polystyrénu hr.120mm, s izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Vnútorne deliace priečky sú z pórobetónových tvárnic Porfix hr. 300, 200, 150mm. Strop je monolitická ocelobetónová doska s rovným podhlľadom. Úprava vnútorných povrchov stien je vápennocementová omietka hladká, v miestnosti umyvárne a výlevka je keramický obklad stien výšky po strop. Schody sú monolitické ocelobetónové, s povrchom keramická dlažba. Dvere vnútorné sú drevené rámové, s drevenou obložkovou zárubňou, okno je drevoaluníkové s izolačným trojsklom. Podlahy v celom podlaží je keramická dlažba. Vykurovanie je podlahové, plastové rúry, s teplom z geotermálnych vrstiev, ďalej je tepelné čerpadlo vzduch voda a je aj kotol na zmený plyn zn. Immergas. Zdroj teplej vody je zásobníkový ohrievač vody napojený na termálne vrty a tepelné čerpadlo. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Vnútorný rozvod studenej a teplej vody je z plastohliníkového potrubia, z centrálného zdroja. Kanalizácia je z plastového potrubia, pričom podlažie je odkanalizované prečerpávacou šachtou. V miestnosti umyvárne je 2x sprcha, keramické umývadlo, v miestnosti výlevka je keramická výlevka. Vodovodné batérie sú jednopákové z nerez, 2x sprchové, 1x umývadlové. Podlažie je vybavené riadením vetraním rekuperáciou Zehnder.

### 1. nadzemné podlažie

Prvé nadzemné podlažie pozostáva zo zádveria, miestnosti príjem výdaj schodiska, servisné oddelenie, predsieň, WC muži, WC ženy

Budova je založená na ocelobetónovej základovej doske, s vodorovnou aj zvislou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Murivo podlažia je z pórobetónových tvárnic Porfix hr.300mm, ktoré je zateplené doskami z polystyrénu hr.150mm. Vnútorne deliace priečky sú z pórobetónových tvárnic Porfix hr. 200, 100mm. Strop je monolitická ocelobetónová doska s rovným podhlľadom. Strecha je plochá, jednoplášťová, zateplená polystyrénom hr.380mm, s krytinou hydroizolačná strešná fólia. Klampiarske konštrukcie strechy sú z titánzinkového plechu, klampiarske konštrukcie parapety sú z hliníkového plechu. Úprava vnútorných povrchov stien je vápennocementová omietka hladká, strop je kazetový, vonkajšia omietka je tenkovrstvová škrabaná na báze umelých látok. V miestnostiach WC je keramický obklad stien výšky po strop. Schody sú monolitické ocelobetónové, s povrchom keramická dlažba. Dvere vnútorné sú drevené rámové, s drevenou obložkovou zárubňou, okná sú drevoaluníkové s izolačným trojsklom, s vonkajšími elektronicke ovládanými žalúziami. Podlahy v celom podlaží je keramická dlažba. Vykurovanie je podlahové, plastové rúry. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Vnútorný rozvod studenej a teplej vody je z plastohliníkového potrubia, z centrálného zdroja. Kanalizácia je z plastového potrubia, pričom podlažie je odkanalizované prečerpávacou šachtou. Vo WC ženy je 1ks záchod so zabudovanou nádržkou v stene, 1ks keramické umývadlo. Vo WC muži je 1ks záchod so zabudovanou nádržkou v stene, 1ks pisoár, 1ks keramické umývadlo. Vodovodné batérie sú jednopákové z nerez, 2ks umývadlové. Podlažie je vybavené riadením vetraním rekuperáciou Zehnder, zabezpečovacím systémom, elektronicke požiarne signalizáciou, dátovými a televíznymi rozvodmi.

### 2. nadzemné podlažie

Druhé nadzemné podlažie pozostáva zo schodiska, zasadacej miestnosti, kancelárie, sekretariátu, WC a kuchynky.

Murivo podlažia je z pórobetónových tvárnic Porfix hr.300mm, ktoré je zateplené doskami z polystyrénu hr.150mm. Vnútorne deliace priečky sú z pórobetónových tvárnic Porfix hr. 200, 100mm. Strop je monolitická oceľobetónová doska s rovným podhl'adom. Klampiarske konštrukcie parapety sú z hliníkového plechu. Úprava vnútorných povrchov stien je vápennocementová omietka hladká, strop je kazetový, vonkajšia omietka je tenkovrstvová škrabaná na báze umelých látok. V miestnosti WC je keramický obklad stien výšky 2,20m. Schody sú monolitické oceľobetónové, s povrchom keramická dlažba. Dvere vnútorné sú drevené rámové, s drevenou obložkovou zárubňou, okná sú drevoaluníkové s izolačným trojsklom, s vonkajšími elektronicky ovládanými žalúziami. Podlahy v celom podlaží je keramická dlažba. Vykurovanie je podlahové, plastové rúry. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Vnútorň rozvod studenej a teplej vody je z plastohliníkového potrubia, z centrálného zdroja. kanalizácia je z plastového potrubia, pričom podlažie je odkanalizované prečerpávacou šachtou. Vo WC je 1ks záchod so zabudovanou nádržkou v stene, 1ks keramické umývadlo, 1ks pisoár. V kuchynke je kuchynská linka na báze dreva dĺžky 2,40m, s keramickým drezom. Vodovodné batérie sú jednopákové z nerezu, 1ks umývadlová, 1ks drezová. Podlažie je vybavené riadením vetraním rekuperáciou Zehnder, zabezpečovacím systémom, elektronickou požiarňou signalizáciou, dátovými a televíznymi rozvodmi.

### 3. nadzemné podlažie

Tretie nadzemné podlažie pozostáva z kancelárie a dvoch balkónov.

Budova je založená na oceľobetónovej základovej doske, s vodorovňou aj zvislou izoláciou proti vode a zemnej vlhkosti. Murivo podlažia je z pórobetónových tvárnic Porfix hr.300mm, ktoré je zateplené doskami z polystyrénu hr.150mm. Vnútorne deliace priečky nie sú. Strop je monolitická oceľobetónová doska s rovným podhl'adom. , Klampiarske konštrukcie parapety sú z hliníkového plechu. Úprava vnútorných povrchov stien je vápennocementová omietka hladká, strop je kazetový, vonkajšia omietka je tenkovrstvová škrabaná na báze umelých látok. Dvere vnútorné nie sú, okná sú drevoaluníkové s izolačným trojsklom, s vonkajšími elektronicky ovládanými žalúziami. Podlahy v celom podlaží je keramická dlažba. Vykurovanie je podlahové, plastové rúry. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická. Podlažie je vybavené riadením vetraním rekuperáciou Zehnder, zabezpečovacím systémom, elektronickou požiarňou signalizáciou, dátovými a televíznymi rozvodmi.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne )

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet   | Obstavaný priestor<br>[m <sup>3</sup> ] |
|---|---|
| <b>Základy</b>                                      |   |
| $(15,05 \cdot 7,60 + 2,45 \cdot 3,50) \cdot 0,8$    | 98,36                                   |
| <b>Spodná stavba</b>                                |   |
| $10,10 \cdot 7,60 \cdot 2,82$                       | 216,46                                  |
| <b>Vrchná stavba</b>                                |   |
| I.NP  | 0,00                                    |
| $(15,05 \cdot 7,60 + 2,45 \cdot 3,50) \cdot 3,20$   | 393,46                                  |
| II.NP   | 0,00                                    |
| $(15,05 \cdot 7,60 + 2,25 \cdot 3,50) \cdot 3,20$   | 391,22                                  |
| III.NP  | 0,00                                    |
| $(13,80 \cdot 4,150 + 3,45 \cdot 4,815) \cdot 3,24$ | 239,38                                  |

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Zastrešenie</b><br>(15,05*7,60+2,45*3,50)*0,51 | 62,71           |
| <b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>           | <b>1 401,59</b> |

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

**Koeficient konštrukcie:**

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

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

| Podlažie | Číslo | Výpočet ZP               | ZP [m <sup>2</sup> ] | Repr. | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|----------|-------|--------------------------|----------------------|-------|-------------------|-------|
| Podzemné | 1     | 10,10*7,60               | 76,76                | Repr. | 2,82              | 2,82  |
| Nadzemné | 1     | (15,05*7,60+2,45*3,50)   | 122,96               | Repr. | 3,20              | 3,2   |
| Nadzemné | 2     | (15,05*7,60+2,25*3,50)   | 122,26               | Repr. | 3,20              | 3,2   |
| Nadzemné | 3     | (13,80*4,150+3,45*4,815) | 73,88                | Repr. | 3,24              | 3,24  |

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(76,76 + 122,96 + 122,26 + 73,88) / 4 = 98,97 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(76,76 * 2,82 + 122,96 * 3,2 + 122,26 * 3,2 + 73,88 * 3,24) / (76,76 + 122,96 + 122,26 + 73,88) = 3,13 \text{ m}$$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 98,97) = 1,1625$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,13) = 0,9709$$

**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

| Číslo                       | Názov                      | Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub> | Koef. štand. ks <sub>i</sub> | Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub> | Cenový podiel hodnotenej stavby [%] |
|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--|-------------------------------------|
| <b>Konštrukcie podľa RU</b> |                            |                                      |                              |  |                                     |
| 1                           | Základy vrát. zemných prác | 8,00                                 | 1,00                         | 8,00   | 6,11                                |
| 2                           | Zvislé konštrukcie         | 17,00                                | 1,00                         | 17,00  | 12,98                               |
| 3                           | Stropy                     | 9,00                                 | 1,00                         | 9,00   | 6,87                                |
| 4                           | Zastrešenie bez krytiny    | 7,00                                 | 1,00                         | 7,00   | 5,34                                |
| 5                           | Krytina strechy            | 2,00                                 | 1,00                         | 2,00   | 1,53                                |
| 6                           | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00   | 0,76                                |
| 7                           | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00                                 | 1,00                         | 7,00   | 5,34                                |
| 8                           | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 2,29                                |
| 9                           | Vnútorné keramické obklady | 2,00                                 | 1,00                         | 2,00   | 1,53                                |
| 10                          | Schody                     | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 2,29                                |
| 11                          | Dvere                      | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 2,29                                |
| 12                          | Vráta                      | 0,00                                 | 1,00                         | 0,00   | 0,00                                |
| 13                          | Okná                       | 5,00                                 | 1,00                         | 5,00   | 3,82                                |
| 14                          | Povrchy podláh             | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 2,29                                |
| 15                          | Vykurovanie                | 4,00                                 | 1,00                         | 4,00   | 3,05                                |
| 16                          | Elektroinštalácia          | 6,00                                 | 1,00                         | 6,00   | 4,58                                |
| 17                          | Bleskozvod                 | 1,00                                 | 1,00                         | 1,00   | 0,76                                |
| 18                          | Vnútorný vodovod           | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 2,29                                |
| 19                          | Vnútorná kanalizácia       | 3,00                                 | 1,00                         | 3,00   | 2,29                                |

|    |                                    |               |      |               |               |
|----|------------------------------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 20 | Vnútorný plynovod                  | 1,00          | 0,00 | 0,00          | 0,00          |
| 21 | Ohrev teplej vody                  | 2,00          | 3,00 | 6,00          | 4,58          |
| 22 | Vybavenie kuchýň                   | 0,00          | 1,00 | 0,00          | 0,00          |
| 23 | Hygienické zariadenia a WC         | 3,00          | 3,00 | 9,00          | 6,87          |
| 24 | Výťahy                             | 1,00          | 0,00 | 0,00          | 0,00          |
| 25 | Ostatné                            | 6,00          | 2,00 | 12,00         | 9,16          |
|    | <b>Ďalšie konštrukcie</b>          |               |      |               |               |
| 26 | Tepelné čerpadlo, geotermálne vrtý | -             | -    | 10,00         | 7,63          |
| 27 | Rekuperácia                        | -             | -    | 5,00          | 3,82          |
| 28 | Vybavenie kuchýň                   | -             | -    | 2,00          | 1,53          |
|    | <b>Spolu</b>                       | <b>100,00</b> |      | <b>131,00</b> | <b>100,00</b> |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_v = 131,00 / 100 = 1,3100$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{cu} = 3,831$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_m = 0,95$

**Východisková hodnota na MJ:**

$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_m \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,831 * 1,3100 * 1,1625 * 0,9709 * 0,939 * 0,95$

$VH = 469,9696 \text{ €/m}^3$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Administratívna budova s.č. 404 na p.č.KN-C 502/6 k.ú. Tuchyňa | 2018              | 7       | 113     | 120     | 5,83  | 94,17  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

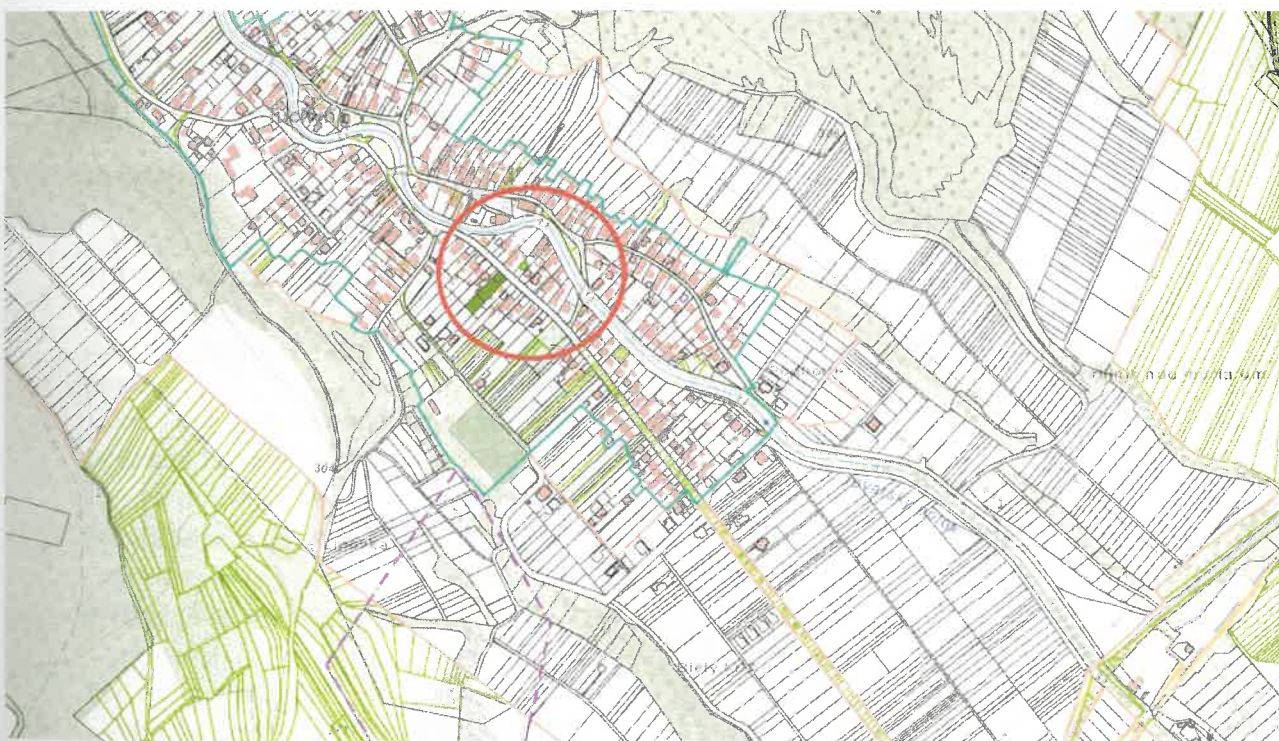
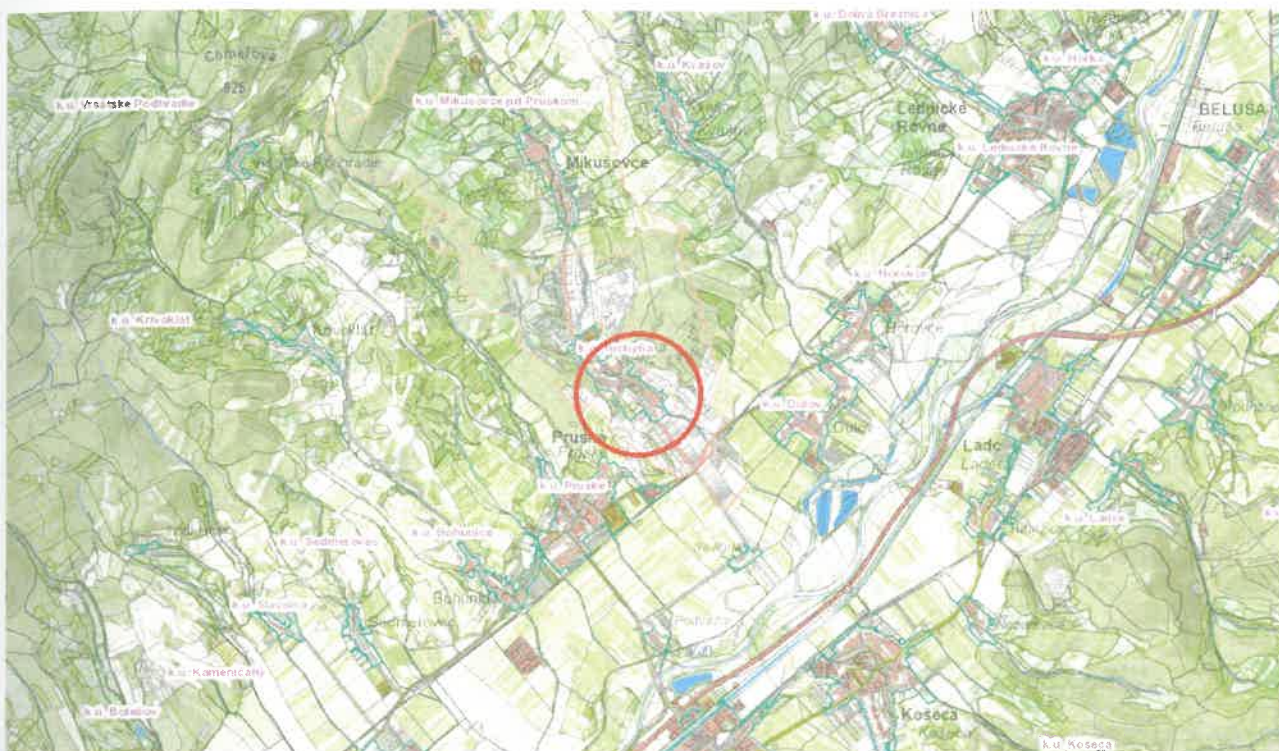
| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $469,9696 \text{ €/m}^3 * 1401,59 \text{ m}^3$ | 658 704,69  |
| Technická hodnota    | $94,17 \% \text{ z } 658 704,69 \text{ €}$     | 620 302,21  |

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Administratívna budova s.č. 404, sa nachádza v obci Tuchyňa, v centre obce, na hlavnej ulici. Obec Tuchyňa má asi cca 800 obyvateľov, od okresného mesta Ilava je vzdialená cca do 15 min jazdy osobným automobilom. Budova je v obytnej zóne rodinných domov štandardného prevedenia, v uličnej zástavbe. V mieste sú vybudované inžinierske siete - vodovod, elektrická sieť, plyn, telefón, nie je kanalizácia, miestne komunikácie sú spevnené asphaltové. Prístup je priamo z miestnej komunikácie, ktorou je štátna cesta III. triedy 50736. Z hľadiska občianskej vybavenosti je v mieste dobre dostupná, je v obci obecny úrad, pošta, základná škola I. stupňa, materská škola, kultúrny dom, pošta, základná sieť obchodov, športové ihrisko. Dopravné spojenie je miestnou autobusovou dopravou. Pri budovách sú parkoviská pre osobné motorové vozidlá. Poloha budov je vhodná, bez znečisteného ovzdušia, je bežný hluk a prašnosť od dopravy.



**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Budovu je možné využívať na účel na aký je využívaná v súčasnosti, teda ako podnikateľskú budovu, na správu, administráciu, skladovanie priemyselných tovarov pre potreby firmy. Budovy je možné používať aj na iné podnikateľské účely. Po určitej úprave vnútorných priestorov, sú budovy vhodné aj na bývanie. Stavbu je možné prenajať

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Okrem tíarch zapísaných na liste vlastníctva neboli v dobe vypracovania znaleckého posudku známe žiadne.

## 3.1 STAVBY

### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, jej rozostavanosť a kvalitu použitých stavebných materiálov, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,25. Koeficient zohľadňuje faktory, ktoré vplývajú na hodnotu nehnuteľnosti obce Tuchyňa. Koeficient vypočítam tak, že priemerný koeficient predajnosti (trieda III.) lineárne interpolujem v rozsahu +200% (trieda I.) do -90% (trieda V.). Vplyv jednotlivých faktorov na všeobecnú hodnotu v mieste a čase predmetnej nehnuteľnosti je podrobnejšie popísaný v analýze polohy a v analýze využitia nehnuteľnosti.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,25

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,250 + 0,500) | 0,750   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,500   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,250   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,138   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,250 - 0,225)  | 0,025   |

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie  | Trieda | K <sub>PDI</sub> | Váha<br>V <sub>I</sub> | Výsledok<br>K <sub>PDI</sub> *V <sub>I</sub> |
|-------|--|--------|------------------|------------------------|--|
| 1     | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b><br>dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe   | III.   | 0,250            | 13                     | 3,25   |
| 2     | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b><br>obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská                      | I.     | 0,750            | 30                     | 22,50  |
| 3     | <b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b><br>veľmi dobre udržiavaná nehnuteľnosť   | I.     | 0,750            | 8                      | 6,00   |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b><br>objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                              | I.     | 0,750            | 7                      | 5,25   |
| 5     | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b><br>bez dopadu na cenu nehnuteľnosti   | III.   | 0,250            | 6                      | 1,50   |
| 6     | <b>Typ nehnuteľnosti</b><br>veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom                                     | I.     | 0,750            | 10                     | 7,50   |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b><br>dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 % | I.     | 0,750            | 9                      | 6,75   |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b><br>priemerná hustota obyvateľstva  | II.    | 0,500            | 6                      | 3,00   |
| 9     | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b><br>orientácia hlavných miestností k JJZ - J - JJV                                   | I.     | 0,750            | 5                      | 3,75   |
| 10    | <b>Konfigurácia terénu</b><br>rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%  | I.     | 0,750            | 6                      | 4,50   |



|           |   |      |       |            |              |
|-----------|---|------|-------|------------|--------------|
| <b>11</b> | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b><br>elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy  | III. | 0,250 | 7          | 1,75         |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b><br>železnica, alebo autobus  | IV.  | 0,138 | 7          | 0,97         |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b><br>obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | IV.  | 0,138 | 10         | 1,38         |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b><br>les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m   | III. | 0,250 | 8          | 2,00         |
| <b>15</b> | <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b><br>bežný hluk a prašnosť od dopravy   | II.  | 0,500 | 9          | 4,50         |
| <b>16</b> | <b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b><br>bez zmeny   | III. | 0,250 | 8          | 2,00         |
| <b>17</b> | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b><br>rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby  | IV.  | 0,138 | 7          | 0,97         |
| <b>18</b> | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b><br>nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom   | IV.  | 0,138 | 4          | 0,55         |
| <b>19</b> | <b>Názor znalca</b><br>dobrá nehnuteľnosť   | II.  | 0,500 | 20         | 10,00        |
|           | <b>Spolu</b>  |      |       | <b>180</b> | <b>88,11</b> |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov                              | Výpočet   | Hodnota             |
|------------------------------------|---|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 88,11 / 180$                                | 0,49                |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 620\ 302,21 \text{ €} * 0,490$ | <b>303 948,08 €</b> |

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Zastavané plochy a nádvoria

##### POPIS

Pozemok p.č.KN-C 502/6 je zastavaný administratívnou budovou s.č. 404. Pozemky sú v obci Tuchyňa, v centre obce, na hlavnej ulici, ktorou je štátna cesta III. triedy 50736, v zástavbe rodinných domov štandardného prevedenia. Obec Tuchyňa má asi 800 obyvateľov, ktorá je od okresného mesta Ilava vzdialená cca 10 km. V mieste je vybudovaná infraštruktúra - v komunikácii pred domom pred domom je vodovod, elektrická sieť, plyn, telefón, nie je kanalizácia, miestne komunikácie sú spevnené asfaltové. Dopravné spojenie je možné len miestnou autobusovou dopravou, poloha pozemku je v obytnej zóne rodinných domov štandardného prevedenia. Pozemky sú rovinaté, prístup je priamo z miestnej komunikácie. V obci Tuchyňa je občianska vybavenosť - obecný úrad, pošta, kultúrny dom, základná škola 1. stupeň, základná sieť obchodov, športové ihrisko. V mieste je bežný hluk a prašnosť od dopravy, nie je znečistené prostredie.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 502/4               | zastavaná plocha a nádvorie | 176,00                         | 1/1                    | 176,00                   |
| 502/6               | zastavaná plocha a nádvorie | 87,00                          | 1/1                    | 87,00                    |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>263,00</b>            |

Obec:

Tuchyňa

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 80,00% z 26,56 €/m<sup>2</sup> = 21,25 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|--|---|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov<br><i>obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov</i> | 1,30                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,<br>- rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu,<br>- nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením<br>- <i>rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,</i>  | 1,05                |
| k <sub>D</sub><br>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,<br>pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy<br><i>doprava do okresného mesta Ilava do 15min, jazdy osobným automobilom, pri bežnej premávke</i>   | 0,90                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)<br><i>obytná poloha</i>  | 1,30                |
| k <sub>t</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)<br><i>možnosť napojenia na verejný rozvod plynovodu, vodovodu a sekundárny rozvod elektrickej energie</i>  | 1,30                |
| k <sub>z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa<br><i>východisková hodnota 80% z krajského mesta Trenčín</i>  | 1,00                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa<br><i>nevyskytuje sa</i>  | 1,00                |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet  | Hodnota                      |
|--------------------------------------|--|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$            | 2,0762                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,0762$ | <b>44,12 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov            | Výpočet  | Všeobecná hodnota [€] |
|------------------|--|-----------------------|
| parceta č. 502/4 | $176,00 \text{ m}^2 * 44,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 7 765,12              |
| parceta č. 502/6 | $87,00 \text{ m}^2 * 44,12 \text{ €/m}^2 * 1/1$  | 3 838,44              |
| <b>Spolu</b>     |  | <b>11 603,56</b>      |

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: administratívna budova súpisné číslo 404 zapísanej na liste vlastníctva číslo 2791 a pozemkov zapísaných na liste vlastníctva č. 92, k.ú. Tuchyňa, obec Tuchyňa, okres Ilava.

### 2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 26.02.2025, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou.

#### a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt

| Názov  | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| <b>Stavby</b>  |                       |
| Administratívna budova s.č. 404 na p.č.KN-C 502/6 k.ú. Tuchyňa     | 303 948,08            |
| <b>Pozemky</b>   |                       |
| Zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 502/4 (176 m <sup>2</sup> ) | 7 765,12              |
| Zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 502/6 (87 m <sup>2</sup> )  | 3 838,44              |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                    | <b>315 551,64</b>     |

#### b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>      | <b>315 551,64</b> |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b> | <b>316 000,00</b> |

#### Tristošestnásťtisíc Eur s DPH

Znalecký úkon je vypracovaný kolektívom interných a externých pracovníkov znaleckej organizácie pod vedením konateľ'a Ing. Františka Kossoňa.

V Martine dňa 4.3.2025



Ing. František Kossoň  
konateľ

Ing. František Kossoň  
osoba zodpovedná  
za znaleckú činnosť

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby
3. Výpisy z listov vlastníctva č. 2791 a 92, k.ú. Tuchyňa, vytvorené cez katastrálny portál
4. Výrez kópie z katastrálnej mapy, k.ú. Tuchyňa
5. Kolaudačné rozhodnutie stavby "Administratívna budova", č.j. 1149/603/2018 TS1-20/Po, vydané dňa 13.04.2018
6. Projektová dokumentácia administratívnej budovy s.č. 404 - situácia, pôdorysy podlaží, rezy
7. Fotodokumentácia



Kmeťkova 30 IČO: 36765121  
 949 01 Nitra mail: auctio@auctio.sk DIČ: 2022362452  
 Slovenská republika web: www.auctio.sk IČ DPH: SK 2022362452  
 Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

**JHS s.r.o.**  
 Sládkovičova 10  
 036 01 Martin

V Nitre, dňa 22.11.2024

**Vec: Objednávka znaleckého posudku**

Touto cestou si u Vás spoločnosť auctio, s.r.o. **objednáva vypracovanie znaleckého posudku** (podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov) **na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:**

- A. vedené na Okresnom úrade Ilava, katastrálny odbor, pre obec Tuchyňa, katastrálne územie Tuchyňa, zapísaná na liste vlastníctva číslo **92** ako:
- parcela registra „C“, parcelné číslo 502/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 176 m<sup>2</sup>,
  - parcela registra „C“, parcelné číslo 502/6, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 87 m<sup>2</sup>,
- v podielovom vlastníctve Ing. Peter Kováč, nar. 15.01.1979, trvale bytom Súhradka 196/20, 020 61 Lednické Rovné (podiel 1/2 -ica k celku) a Miroslav Turek, nar. 19.02.1979, trvale bytom Tuchyňa č. 266, 018 55 Tuchyňa (podiel 1/2-ica k celku), a
- B. vedené na Okresnom úrade Ilava, katastrálny odbor, pre obec Tuchyňa, katastrálne územie Tuchyňa, zapísaná na liste vlastníctva číslo **2791** ako:
- Administratívna budova (popis stavby: Administratívna budova) so súpisným číslom 404, na parcele registra „C“ číslo 502/6, vo výlučnom vlastníctve MUNUS, s.r.o., so sídlom č. 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45 327 173 v podiele 1/1.

**Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:**

• **Zadávateľ:**  
**auctio, s.r.o.**, Kmeťkova 30, 949 01 Nitra, IČO: 36765121, DIČ: 2022362452, IČ DPH: SK2022362452, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Nitra, Oddiel: Sro, Vložka č.: 19773/N;

**Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:**

Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zákon**“ v príslušnom gramatickom tvare).

• **Úlohy určené zadávateľom:**

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehnuteľnosti (vyššie uvedenej),
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehnuteľnosti, s Nehnuteľnosťou spojené), ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú,
3. ohodnotiť závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraviť príslušným spôsobom odhad ceny,
4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľnosti, ako aj o právach a záväzkoch viaznucich na Nehnuteľnosti (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

• **Termín kedy bude možné vykonať ohodnotenie:**

Dlžník resp. vlastník bol zadávateľom vyzvaný na sprístupnenie Nehnuteľnosti v termíne:

**14.01.2025 o 10:00 hod.**, a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

V prípade, že dlžník **neumožní vykonanie ohodnotenia** žiadam o postup v súlade s § 12 ods. 3 Zákona, podľa ktorého: „Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, **neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.**“

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 24.01.2025**.

Žiadame dodať nasledovné:

- ✓ znalecký posudok v 4 vyhotoveniach (zaslať na adresu auctio, s.r.o., Kmeťkova 30, 949 01 Nitra),
- ✓ znalecký posudok v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ fotodokumentáciu na CD a jej zaslanie na emailovú adresu: viskupova@auctio.sk,
- ✓ vyúčtovanie znalečného.

S úctou,



## Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

|   |   |
|---|---|
| <b>DRAŽOBNÍK</b>  |   |
| Obchodné meno:  | auctio, s.r.o.  |
| Sídlo:  | Kmeťkova 30, 949 01 Nitra   |
| Údaj o zápise:  | Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N             |
| IČO:  | 36 765 121  |
| <b>VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY</b>  |   |
| Meno a priezvisko spoluvlastníka:   | Ing. Peter Kováč  |
| Dátum narodenia:  | 15.01.1979  |
| Adresa:   | Súhradka 196/20, 020 61 Lednické Rovné  |
| Podiel spoluvlastníctva:  | ½ k celku   |
| Meno a priezvisko spoluvlastníka:   | Miroslav Turek  |
| Dátum narodenia:  | 19.02.1979  |
| Adresa:   | Tuchyňa č. 266, 018 55 Tuchyňa  |
| Podiel spoluvlastníctva:  | ½ k celku   |
| Spoluvlastníctvo:   | <input checked="" type="checkbox"/> podielové <input type="checkbox"/> bezpodielové |
| <b>PREDMET DRAŽBY</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Okres: Ilava,</li> <li>• Obec: Tuchyňa,</li> <li>• Katastrálne územie: Tuchyňa,</li> <li>• List vlastníctva číslo 92: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ parcela registra „C“ číslo 502/4, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 176 m<sup>2</sup>,</li> <li>○ parcela registra „C“ číslo 502/6, druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, výmera 87 m<sup>2</sup>,</li> </ul> </li> </ul> <p>(Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 404 evidovanej na pozemku parcelné číslo 502/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2791).</p> |   |
| Dátum a čas obhliadky:  | 14.01.2025 o 10:00 hod.   |
| Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)  | (Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa), GPS: 49.039625, 18.220312                            |

**Sprístupnenie:** a) Nehnutel'nosti boli sprístupnené znalcomi za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviazu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viazu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

b) Nehnutel'ností neboli sprístupnené dražobníkomu a ani znalcomi za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

### Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť:

P. KOVÁČ 0905 720 807

Správca BD:

Stav nehnuteľnosti:  neužívaná  užívaná  
a) vlastníkom b) nájomníkom c) tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 4 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhoďené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky spoločnosti

Podpis znalcov

Podpis pracovníka dražobnej





## Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

vyhotovenej dražobníkom podľa § 12 zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

|   |   |
|---|---|
| <b>DRAŽOBNÍK</b>  |   |
| Obchodné meno:  | auctio, s.r.o.  |
| Sídlo:  | Kmeťkova 30, 949 01 Nitra   |
| Údaj o zápise:  | Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N             |
| IČO:  | 36 765 121  |
| <b>VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY</b>  |   |
| Obchodné meno:  | MUNUS s.r.o.  |
| IČO:  | 45327173  |
| Sídlo:  | č. 404, 018 55 Tuchyňa  |
| Spoluvlastníctvo:   | <input checked="" type="checkbox"/> podielové <input type="checkbox"/> bezpodielové |
| <b>PREDMET DRAŽBY</b>   |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Okres: Ilava,</li> <li>• Obec: Tuchyňa,</li> <li>• Katastrálne územie: Tuchyňa,</li> <li>• List vlastníctva číslo 2791:</li> </ul> <p>○ administratívna budova (popis stavby: Administratívna budova) so súpisným číslom 404, na parcele registra „C“ číslo 502/6,</p> |   |
| v podiele 1/1 k celku.  |   |
| Dátum a čas obhliadky:  | 14.01.2025 o 10:00 hod.   |
| Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)  | (Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa), GPS: 49.039625, 18.220312                            |

**Sprístupnenie:**  a) Nehnutelnosti boli sprístupnené znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku. Vlastník (nájomca / užívateľ či iná osoba) predmetu ohodnotenia týmto potvrdzuje, že na predmete ohodnotenia neviaznu žiadne práva a záväzky tretích osôb, okrem uvedených na príslušnom LV, v prípade že na ohodnotenom predmete viaznu práva a záväzky tretích osôb doloží o týchto skutočnostiach podklady.

b) Nehnutelnosti neboli sprístupnené dražobníkom a ani znalcom za účelom vypracovania znaleckého posudku napriek predchádzajúcej výzve v zmysle § 12 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách.

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnený uviesť dôvod:

### Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť: P KOVAČ 0905 730 801

Správca BD: /

Stav nehnuteľnosti:  neužívaná  užívaná  
a) vlastníkom b) nájomníkom c) tretia osoba

Tento protokol je vyhotovený v 4 exemplároch. Jedno vyhotovenie je určené pre vlastníka ohodnocovanej nehnuteľnosti (v prípade nesprístupnenia môže byť vhoďené do poštovej schránky určenej k danej nehnuteľnosti).

Podpis účastníka obhliadky spoločnosti

Podpis znalcov

Podpis pracovníka dražobnej





26. 2. 2025 8:35

LV 2791

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

|                    |          |         |                   |                    |
|--------------------|----------|---------|-------------------|--------------------|
| Okres              | : 302    | Ilava   | Dátum vyhotovenia | : 26.02.2025       |
| Obec               | : 513725 | TUCHYŇA | Čas vyhotovenia   | : 08:36            |
| Katastrálne územie | : 865605 | Tuchyňa | Údaje platné k    | : 03.01.2025 18:00 |

## VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2791

**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1344/2020 (Zmluva o zriadení záložného práva)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1437/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1439/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1441/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1442/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1443/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1444/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1445/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1446/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1447/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1448/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**  
**PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE Z - 1449/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)**

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## Stavby

Počet stavieb: 1

| Súpisné číslo | Na pozemku<br>parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby           | Druh<br>chránenej<br>nehnuteľnosti | Umiestnenie<br>stavby |
|---------------|------------------------------|-------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------|
| 404           | 502/6                        | 15          | Administratívna budova |                                    | 1                     |

## Iné údaje

právny vzťah k parcele 502/6 pod stavbou súpisné číslo 404 je evidovaný na LV 92

## Legenda

Kód druhu stavby (budovy)

15 Administratívna budova

Kód umiestnenia stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 1

26. 2. 2025 8:35

LV 2791

| Por. číslo   | Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sídlo, Štát Dátum narodenia. | Spoluvlastnícky podiel |
|--|---|------------------------|
| 1  | MUNUS s.r.o., 018 55, Tuchyňa, č. 404, SR ; 45327173  | 1/1                    |
| <i>Tituly nadobudnutia</i>   |   |                        |
| Stavebné povolenie č. 248/2017 TSI-20/Po/2 zo dňa 30.03.2017 - Z 2563/2017.-105/2017   |   |                        |
| Obec Tuchyňa - Oznamenie č. 1193/2018 zo dňa 25.04.2018 o určení súpisného čísla - Z-1170/2018.-83/2018  |   |                        |
| <i>Poznámky</i>  |   |                        |
| Všeobecný rozhodcovský súd SR - Uznesenie č. 1389/OB/180620 zo dňa 18.06.2020 - súd ukladá povinnosť žalovanému aby nescudzoval, nazač'azoval a nenakladal s nehnuteľnosťou - administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6 vo vlastníctve MUNUS, s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - P-80/2020.-71/2020   |   |                        |
| Všeobecný rozhodcovský súd SR - Uznesenie č. 1436/OB/200720 zo dňa 20.07.2020 - súd ukladá povinnosť žalovanému aby nescudzoval, nazač'azoval a nenakladal s nehnuteľnosťou - administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6 vo vlastníctve MUNUS, s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - P-94/2020.-85/2020   |   |                        |
| Všeobecný rozhodcovský súd SR - Uznesenie č. 1669/OB/011220 zo dňa 01.12.2020 - súd ukladá povinnosť žalovanému aby nescudzoval, nazač'azoval a nenakladal s nehnuteľnosťou - administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6 vo vlastníctve MUNUS, s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - P-168/2020.-163/2020   |   |                        |
| Exekútorský úrad. JUDr. Pavol Crkoň, súdny exekútor, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Upovedomenie o začatí exekúcie 331EX 660/20 zo dňa 23.02.2021 zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: administratívna budova s.č. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS, s.r.o., IČO: 45327173 v prospech oprávneného: Konica Minolta Slovakia spol. s r.o., Galvaniho 17/B, 821 04 Bratislava - Ružinov, IČO: 31338551 - P-34/2021.-29/2021 |   |                        |
| Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín - Rozhodnutie č. 100373947/2021 zo dňa 04.03.2021 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - P-46/2021.-52/2021   |   |                        |
| Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín - Rozhodnutie č. 100831353/2021 zo dňa 14.05.2021 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - P-103/2021.-99/2021  |   |                        |
| Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín - Rozhodnutie č. 101251818/2021 zo dňa 19.07.2021 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - P-143/2021.-137/2021   |   |                        |
| Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín - Rozhodnutie č. 101580105/2021 zo dňa 26.08.2021 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - P-176/2021.-162/2021   |   |                        |
| Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín - Rozhodnutie č. 100447538/2022 zo dňa 09.03.2022 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - P-48/2022.-45/2022   |   |                        |
| Uznesenie Okresného súdu Trenčín sp.zn. 38K/6/2022 zo dňa 21.04.2022 o vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173; správcom sa ustanovuje: LawService Recovery, k.s., Tallerova 5, 811 02 Bratislava, IČO: 47817003, na nehnuteľnosti: administratívna budova s.č. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6 - P-13/2023.-15/2023  |   |                        |
| <i>Iné údaje</i>   |   |                        |
| Bez zápisu   |   |                        |

**Správcovia**

Počet správcov: 0

| Por. číslo | Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko: / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát | K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi |
|------------|---|------------------------------------|
| Bez zápisu |   |                                    |

**Nájomcovia**

Počet nájomcov: 0

26. 2. 2025 8:35

LV 2791

|            |  |                                       |
|------------|--|---------------------------------------|
| Por. číslo | Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO;<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo: Štát | K pozemku, k stavbe, k<br>vlastníkovi |
|------------|--|---------------------------------------|

Bez zápisu

**Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti**

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

|            |  |                                       |
|------------|--|---------------------------------------|
| Por. číslo | Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO;<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo: Štát | K pozemku, k stavbe, k<br>vlastníkovi |
|------------|--|---------------------------------------|

Bez zápisu

|                     |  |
|---------------------|--|
| Tituly nadobudnutia |  |
| Bez zápisu          |  |

|            |  |
|------------|--|
| Poznámky   |  |
| Bez zápisu |  |

|            |  |
|------------|--|
| Iné údaje  |  |
| Bez zápisu |  |

**ČASŤ C: Ľarchy**

|  |               |
|--|---------------|
| K pozemku,<br>k stavbe, k<br>vlastníkovi | Znenie ľarchy |
|--|---------------|

|                                |  |
|--------------------------------|--|
| Poradové<br>číslo<br>vlastníka | JUDr. Rastislav Urbáni, nar. 26.01.1971, Horné Pršany 128, 974 05 Horné Pršany - záložné právo na nehnuteľnosti - stavba Administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6 na základe záložnej zmluvy zo dňa 13.02.2020 - V-403/2020.-26/2020 |
| 1                              |  |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Poradové<br>číslo<br>vlastníka | Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 660/20 zo dňa 26.03.2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1, vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 v prospech oprávneného: Konica Minolta Slovakia spol. s r.o., Galvaniho 17/B, 821 04 Bratislava - Ružinov, IČO: 31338551 - Z-888/2021.-44/2021 |
| 1                              |   |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Poradové<br>číslo<br>vlastníka | Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín - Rozhodnutie č. 100373947/2021 zo dňa 04.03.2021 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - Z-650/2021.-52/2021 |
| 1                              |   |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Poradové<br>číslo<br>vlastníka | Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 249/21 zo dňa 25.05.2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1, vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 v prospech oprávneného: IMPULS-LEASING Slovakia s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 36745804 - Z-1520/2021.-86/2021 |
| 1                              |   |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Poradové<br>číslo<br>vlastníka | Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 235/21 zo dňa 25.05.2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1, vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 v prospech oprávneného: Slovak alarms s.r.o., Teplická 34, 058 01 Poprad, IČO: 36460460 - Z-1521/2021.-87/2021 |
| 1                              |   |

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| Poradové<br>číslo<br>vlastníka | Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 221/21 zo dňa 25.05.2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1, vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa |
|--------------------------------|---|

26. 2. 2025 8:35

LV 2791

|                          |   |
|--------------------------|---|
| 1                        | 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 v prospech oprávneného: GRENKELEASING s.r.o., Karadžičova 10, 821 08 Bratislava, IČO: 43878989 - Z-1522/2021-88/2021   |
| Poradové číslo vlastníka | Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 214/21 zo dňa 25.05.2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1, vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 v prospech oprávneného: EXPRESS ALARM SLOVAKIA, s.r.o., Dolné Rakovce 1940/22, 039 01 Turčianske Teplice, IČO: 31630146 - Z-1523/2021-89/2021  |
| 1                        |   |
| Poradové číslo vlastníka | Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín - Rozhodnutie č. 100831353/2021 zo dňa 14.05.2021 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - Z-1434/2021-99/2021   |
| 1                        |   |
| Poradové číslo vlastníka | Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 315/21 zo dňa 01.07.2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1, vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 v prospech oprávneného: IMPULS-LEASING Slovakia s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 36745804 - Z-2007/2021-110/2021; Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 313/21 zo dňa 01.07.2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: stavba administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1, vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., pobočka Považská Bystrica, M. R. Štefanika 165, 017 01 Považská Bystrica, IČO: 35937874 - Z-2949/2021-155/2021 |
| 1                        |   |
| Poradové číslo vlastníka | Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín - Rozhodnutie č. 101251818/2021 zo dňa 19.07.2021 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - Z-2202/2021-137/2021  |
| 1                        |   |
| Poradové číslo vlastníka | Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 480/21 zo dňa 17.9. 2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, stavba administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1, vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 v prospech oprávneného: DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Ensteinoва 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 - Z-2907/2021-151/2021   |
| 1                        |   |
| Poradové číslo vlastníka | Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 500/21 zo dňa 20.9. 2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, stavba administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1, vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 v prospech oprávneného: DÓVERA zdravotná poisťovňa, a.s., Ensteinoва 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 - Z-2914/2021-153/2021   |
| 1                        |   |
| Poradové číslo vlastníka | Exekútorický úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 518/21 zo dňa 23.9. 2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti, stavba administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1, vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 v prospech oprávneného: Konica Minolta Slovakia spol. s.r.o., Galvaniho 17/B, 821 04 Bratislava - Ružinov, IČO: 31338551 pr. Zast.: JUDr. Zdenko Danižek, advokát, IČO: 31757791, Bárdošova 2/A, 831 01 Bratislava - Nové Mesto - Z- 2950/2021-157/2021  |
| 1                        |   |
| Poradové číslo vlastníka | Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín - Rozhodnutie č. 101580105/2021 zo dňa 26.08.2021 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - Z-2699/2021-162/2021  |
| 1                        |   |
| Poradové číslo vlastníka | Daňový úrad Trenčín, K dolnej stanici 22, 911 33 Trenčín - Rozhodnutie č. 100447538/2022 zo dňa 09.03.2022 o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam: administratívna budova č.s. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6, na podiel 1/1 vlastníka MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173 - Z-781/2022-45/2022  |
| 1                        |   |

**VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY**



26. 2. 2025 8:35

LV 92

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 302 Ilava Dátum vyhotovenia : 26.02.2025  
 Obec : 513725 TUCHYŇA Čas vyhotovenia : 08:37  
 Katastrálne územie : 865605 Tuchyňa Údaje platné k : 03.01.2025 18:00

## VÝPIS JE NEPOUŽITEĽNÝ NA PRÁVNE ÚKONY

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 92

## PLOMBA NA ČASŤ LISTU VLASTNÍCTVA

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Počet parcelí: 2

| Parcelné číslo   | Výmera | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Právny vzťah |
|--|--------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|--------------|
| 502/4  | 176    | zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 1                   | 0            |
| 502/6  | 87     | zastavaná plocha a nádvorie | 26                        |                              | 1                     | 1                   | 0            |
| <i>Iné údaje</i>   |        |                             |                           |                              |                       |                     |              |
| právny vzťah k stavbe súpisné číslo 404 na parcele 502/6 je evidovaný na LV 2791 |        |                             |                           |                              |                       |                     |              |

| Legenda                        |   |
|--------------------------------|---|
| Kód spôsobu využívania pozemku |   |
| 18                             | Pozemok, na ktorom je dvor                    |
| 26                             | Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba      |
| Kód spoločnej nehnuteľnosti    |   |
| 1                              | Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou       |
| Kód umiestnenia pozemku        |   |
| 1                              | Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce |
| Kód právneho vzťahu            |   |

## ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Počet vlastníkov: 2

| Por. číslo                        | Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sidlo, Štát Dátum narodenia. | Spoluvlastnícky podiel |
|-----------------------------------|---|------------------------|
| 3                                 | Kováč Peter r. Kováč, Ing., Súhradka 196/20, Lednické Rovné, PSČ 020 61, SR, Dátum narodenia:15.01.1979                     | 1/2                    |
| 3                                 | <b>PLOMBA - VYZNAČENÁ NA ZÁKLADE V - 1344/2020 (Zmluva o zriadení záložného práva)</b>                                      |                        |
| <i>Tituly nadobudnutia</i>        |   |                        |
| Kúpna zmluva V 1258/2016.-57/2016 |   |                        |

26. 2. 2025 8:35

LV 92

|  |   |     |
|--|---|-----|
| Obec Tuchyňa - Rozhodnutie č. 239/2017 TSI-20/Po/3 zo dňa 30.03.2017 - "Pristavba k RD s.č. 52"- dodatočné povolenie a kolaudačné rozhodnutie - Z 2565/2017.-105/2017  |   |     |
| Poznámky   |   |     |
| Všeobecný rozhodcovský súd SR - Uznesenie č. 1669/OB/011220 zo dňa 01.12.2020 - súd ukladá povinnosť žalovanému aby nescudzoval, nazaťožoval a nenakladal s nehnuteľnosťou - pozemok C KN p.č. 502/4, 502/6, podiel 1/2 vlastníka Peter Kováč r. Kováč, nar. 15.01.1979 - P-167/2020.-164/2020   |   |     |
| Uznesenie Okresného súdu Trenčín sp.zn. 38K/6/2022 zo dňa 21.04.2022 o vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173; správcom sa ustanovuje: LawService Recovery, k.s., Tallerova 5, 811 02 Bratislava, IČO: 47817003, na nehnuteľnosti: pozemky C KN p.č. 502/4, 502/6, na podiel 1/2 vlastníka Kováč Peter r. Kováč, Ing., nar. 15.01.1979 - P-58/2023.-30/2023 |   |     |
| Iné údaje  |   |     |
| Bez zápisu   |   |     |
| 4  | Turek Miroslav r. Turek, 018 55, Tuchyňa, č. 266, SR , Dátum narodenia:19.02.1979 | 1/2 |
| Tituly nadobudnutia  |   |     |
| Kúpna zmluva V 1258/2016.-57/2016  |   |     |
| Obec Tuchyňa - Rozhodnutie č. 239/2017 TSI-20/Po/3 zo dňa 30.03.2017 - "Pristavba k RD s.č. 52"- dodatočné povolenie a kolaudačné rozhodnutie - Z 2565/2017.-105/2017  |   |     |
| Poznámky   |   |     |
| Uznesenie Okresného súdu Trenčín sp.zn. 38K/6/2022 zo dňa 21.04.2022 o vyhlásení konkurzu na majetok úpadcu MUNUS s.r.o., Tuchyňa 404, 018 55 Tuchyňa, IČO: 45327173; správcom sa ustanovuje: LawService Recovery, k.s., Tallerova 5, 811 02 Bratislava, IČO: 47817003, na nehnuteľnosti: pozemky C KN p.č. 502/4, 502/6, na podiel 1/2 vlastníka Turek Miroslav r. Turek, nar. 19.02.1979 - P-58/2023.-30/2023    |   |     |
| Iné údaje  |   |     |
| Bez zápisu   |   |     |

**Správcovia**

Počet správcov: 0

| Por. číslo | Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO;<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát | K pozemku, k stavbe, k<br>vlastníkovi |
|------------|--|---------------------------------------|
| Bez zápisu |  |                                       |

**Nájomcovia**

Počet nájomcov: 0

| Por. číslo | Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO;<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát | K pozemku, k stavbe, k<br>vlastníkovi |
|------------|--|---------------------------------------|
| Bez zápisu |  |                                       |

**Iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti**

Počet Iné oprávnených osôb z práva k nehnuteľnosti: 0

| Por. číslo | Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO;<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát | K pozemku, k stavbe, k<br>vlastníkovi |
|------------|--|---------------------------------------|
| Bez zápisu |  |                                       |

*Tituly nadobudnutia*

Obec Tuchyňa - Rozhodnutie o odstránení stavby č. 942/2016 TSI-20/Po/2 zo dňa 16.01.2017 - "Hospodárska budova - Stodola bez. s.č." - Z 697/2017.-105/2017

26. 2. 2025 8:35

LV 92

|                 |
|-----------------|
| <i>Poznámky</i> |
| Bez zápisu      |

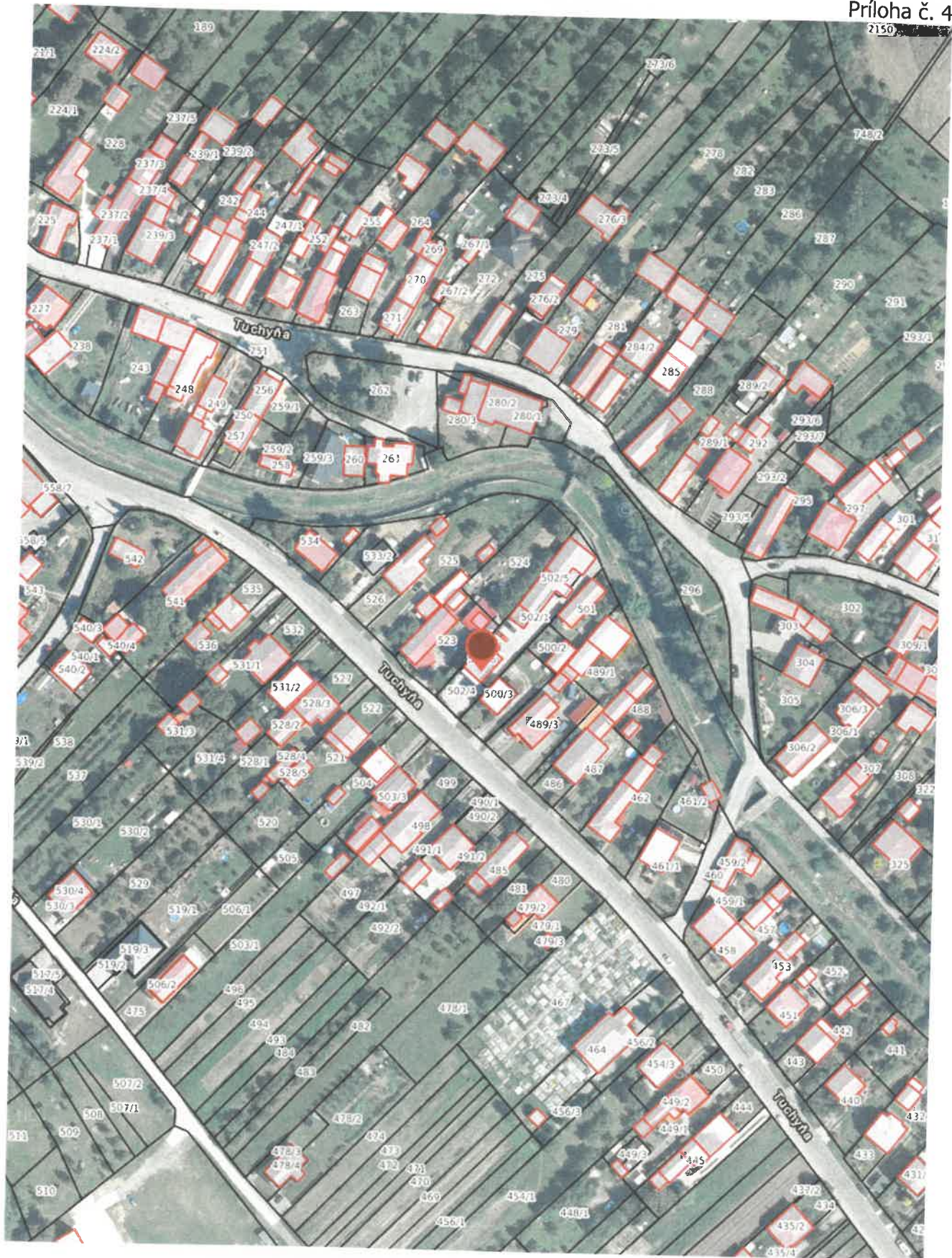
|                  |
|------------------|
| <i>Iné údaje</i> |
| Bez zápisu       |

**ČASŤ C: Ťarchy**

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi | Znenie ťarchy   |
|                                    | Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu cez pozemok registra C KN p.č. 502/4 v prospech MUNUS s.r.o., IČO: 45327173, Súhradka 191, 020 61 Lednické Rovne - V-2847/2017.-124/2017  |
|                                    | IMPULS-LEASING Slovakia s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava, IČO: 36745804 - záložné právo na nehnuteľnosti, pozemok p.č.KN C 502/4, 502/6 na základe záložnej zmluvy zo dňa 17.12.2018 - V-3863/2018.-17/2019   |
| <i>Poradové číslo vlastníka</i>    | Exekútorský úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 214/21 zo dňa 08.06.2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky C KN p.č. 502/4, 502/6, na podiel 1/2, vlastníka Kováč Peter r. Kováč, nar. 15.01.1979 v prospech oprávneného: EXPRESS ALARM SLOVAKIA, s.r.o., Dolné Rakovce 1940/22, 039 01 Turčianske Teplice, IČO: 31630146 - Z-1718/2021.-96/2021  |
| 3                                  |   |
| <i>Poradové číslo vlastníka</i>    | Exekútorský úrad, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 221/21 zo dňa 08.06.2021 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky C KN p.č. 502/4, 502/6, na podiel 1/2, vlastníka Kováč Peter r. Kováč, nar. 15.01.1979 v prospech oprávneného: GRENKELEASING s.r.o., Karadžičova 10, 821 08 Bratislava, IČO: 43878989 - Z-1727/2021.-97/2021   |
| 3                                  |   |
| <i>Poradové číslo vlastníka</i>    | Exekútorský úrad Trenčín, súdny exekútor JUDr. Pavol Crkoň, Jesenského 7713, 911 01 Trenčín - Exekučný príkaz 331EX 118/22 zo dňa 28.03.2022 na zriadenie exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky C-KN p.č. 502/4, 502/6 na podiel 1/2 vlastníka: Kováč Peter rod. Kováč, Ing., nar. 15.01.1979 v prospech oprávneného: eD system a.s., Novoveská 1262/95, 709 00 Mariánske Hory, ČR, IČO: 47 974 516konajúca prostredníctvom organizačnej zložky zahraničnej právnickej osoby eD system a.s., organizačná zložka Slovensko, Prievozská 6/A, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 51915529 - Z-983/2022.-32/2022 |
| 3                                  |   |

**VÝPIS JE NEPOUŽITELNÝ NA PRÁVNE ÚKONY**







## OBEC TUCHYŇA

### Stavebný úrad

OBECNÝ ÚRAD TUCHYŇA, PSČ 018 55  
IČO: 00317837, tel.: 042/4492563  
e-mail: ocutuchyňa@slovanet.sk

č.j.: 1149/603/2018 TSI-20/Po

vybavuje : Polešenský /tel.:0905 8696777

Tuchyňa, 13.4.2018

### KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Obec Tuchyňa ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“) a čl. I. § 5 písm. a) bod 1 zák. č. 608/2003 Z.z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov na žiadosť navrhovateľa: spoločnosť MUNUS, s.r.o., Súhradka 191, 020 61 Lednické Rovne, IČO: 45 327 173 na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu: „Administratívna budova“ - stavebné objekty: SO-01 administratívna budova; SO-02 spevnené plochy; SO-03 zásobovanie elektrinou; SO-04 telekomunikácie; slaboprúd; SO-05 zásobovanie vodou; SO-06 kanalizácia splašková; SO-07 terénne úpravy na pozemku parc. č. KNC 502 - zast. plochy v k.ú. Tuchyňa, na ktorú vydal stavebné povolenie stavebný úrad obec Tuchyňa pod č.j.: 248/2017 TSI-20/Po/3 dňa 30.3.2017 vykonal vo veci konanie a na podklade jeho výsledkov vydáva toto

#### rozhodnutie:

podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona povoľuje užívanie stavby: „Administratívna budova“

stavebné objekty:

SO-01 administratívna budova na pozemku parc. č. KNC 502/6 - zast. plocha;

SO-02 spevnené plochy,

SO-03 zásobovanie elektrinou,

SO-04 telekomunikácie, slaboprúd,

SO-05 zásobovanie vodou,

SO-06 kanalizácia splašková a žumpa,

SO-07 terénne úpravy

na pozemkoch parc. č. KNC 502/1 a 502/4 - zast. plochy v k.ú. Tuchyňa

stavebníkovi: MUNUS, s.r.o., Súhradka 191, 020 61 Lednické Rovne, IČO: 45 327 173

Základné údaje stavebného objektu SO-01:

- zastavaná plocha 97,37 m<sup>2</sup>
- užitková plocha 294,26 m<sup>2</sup>

Prí miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky uvedené v stanovisku Inspektorátu práce Trenčín vydanom pod č. 160/1048/18/KOI, 11N-035-41-2.2/ZS-C22.23-18 dňa 12.4.2018, ktoré však nebránia riadnemu užívaniu stavby a stavebník ich odstráni do 13.7.2018.

Pre užívanie stavby stavebný úrad podľa § 82 ods. 2 a 3 stavebného zákona určuje tieto podmienky:

1. Vlastník, resp. užívateľ stavby je povinný podľa § 86 ods. 1 stavebného zákona udržiavať stavbu – stavebné objekty v dobrom stavebnom stave tak, aby nevzniklo nebezpečenstvo

- požiarnych a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.
2. Stavba – stavebné objekty bude užívané v súlade s projektovaným účelom a v súlade s účelom vymedzeným v tomto rozhodnutí. Každá zmena podlieha povoleniu stavebného úradu podľa § 85 stavebného zákona.
  3. Stavebník v lehote do 13.7.2018 odstráni drobné nedostatky zistené Inšpektorátom práce Trenčín, ktoré sú uvedené v záväznom stanovisku vydanom pod č. 160/1048/18/KOL, I/IN-035-41-2.2/ZS-C'22,23-18 dňa 12.4.2018 a v uvedenej lehote, resp. po jej uplynutí doloží na stavebný úrad z Inšpektorátu práce Trenčín doklad o ich odstránení.

Toto rozhodnutia nenahrádza rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy alebo iné opatrenia dotknutých orgánov požadované podľa osobitných predpisov.

Účastníci konania neuplatnili žiadne námietky ani pripomienky, o ktorých by stavebný úrad musel rozhodovať.

### **Odôvodnenie:**

Spoločnosť MUNUS, s.r.o., Súhradka 191, 020 61 Lednické Rovne, IČO: 45 327 173 podala dňa 08.3.2017 na tunajšom stavebnom úrade obci Tuchyňa návrh na kolaudáciu stavby: „Administratívna budova“ - stavebné objekty: SO-01 administratívna budova; SO-02 spevnené plochy; SO-03 zásobovanie elektrinou; SO-04 telekomunikácie, slaboproud; SO-05 zásobovanie vodou; SO-06 kanalizácia splašková; SO-07 terénne úpravy na pozemku parc. č. KNC 502 - zast. plochy v k.ú. Tuchyňa, na ktorú vydal stavebné povolenie stavebný úrad obec Tuchyňa pod č.j.: 248/2017 TSI-20/Po/3 dňa 30.3.2017. Dňom podania návrhu bolo kolaudačné konanie začaté.

Stavebný úrad preskúmal návrh pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 20.3.2018. Pri ústnom pojednávaní spojenom s miestnym zisťovaním stavebný úrad preskúmal najmä: právoplatné stavebné povolenie a PD overené stavebným úradom; doklad o zapísaní rozostavanej stavby do katastra, na základe ktorého je zrejme, že stavba objektu SO 01 je už umiestnená na pozemku parc. č. KNC 502/6 a ostatné objekty na pozemku parc. č. KNC 502/1 a 502/4, doklady o výsledkoch predpísaných skúšok, meraní a revízií a energetický certifikát budovy; stavebný denník a doklad o uhradení správneho poplatku.

V konaní Inšpektorát práce Trenčín zistil, že stavba nespĺňa podmienky pre jej užívanie z hľadiska bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci a preto bol stavebník ústne vyzvaný na doplnenie požadovaných dokladov. Dňa 13.4.2018 bolo na stavebný úrad doručené záväzné stanovisko Inšpektorátu práce, v ktorom dotknutý orgán štátnej správy vydal súhlasné stanovisko s kolaudáciou stavby a zároveň určil na odstránenie drobných nedorobkov, ktoré nebránia riadnemu užívaniu stavby primeranú lehotu. Stavebný úrad konštatuje, že stavba bola uskutočnená s drobnými odchýlkami od projektovej dokumentácie, ktoré boli odsúhlasené projektantom stavby a nebránia riadnemu užívaniu stavby a zároveň konštatuje, že si tieto zmeny nevyžadujú samostatné konanie. Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. Na stavbe nebolo zistené žiadne nedostatky, ktoré by bránili riadnemu užívaniu stavby. Stavba je schopná riadneho užívania na projektovaný účel ako administratívna budova.

Zvedenie dažďových vôd do vsaku bude predmetom samostatného konania, ktoré na základe žiadosti uskutoční príslušný orgán štátnej vodnej správy, dočasne budú dažďové vody vypúšťané do príľahlého terénu.

Účastníci konania neuplatnili žiadne námietky ani pripomienky, o ktorých by stavebný úrad musel rozhodovať.


Keďže stavebný úrad zistil, že nie je žiadna prekážka vydania kolaudačného rozhodnutia v súlade s § 76 a násl. stavebného zákona rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Správny poplatok podľa zákona č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení zmien a doplnení bol uhradený do pokladne obce na Obecnom úrade.

#### **Poučenie:**

Podľa § 53 a násl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie v lehote 15 dní odo dňa oznámenia rozhodnutia na Obec Tuchyňa, 018 55 Tuchyňa 205. Včas podané odvolanie má odkladný účinok. Rozhodnutie možno preskúmať súdom až po vyčerpaní všetkých riadnych opravných prostriedkov v zmysle správneho poriadku. Rozhodnutie je preskúmateľné správnym súdom podľa ustanovení správneho súdneho poriadku v zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 162/2015 Z.z.

Po uplynutí lehoty na odvolanie stavebník požiada stavebný úrad o vyznačenie právoplatnosti tohto kolaudačného rozhodnutia.

  
Bc. Gabriela Švecová  
starosta obce

#### **Rozhodnutie sa doručuje:**

##### **Účastníkom konania:**

1. MUNUS, s.r.o., Suhradka 191, 020 61 Lednické Rovne
2. Ing. Peter Kováč, Suhradka 196/20, 020 61 Lednické Rovne
3. Miroslav Furek, 018 55 Tuchyňa 266 Matej Gajdos, 018 55 Tuchyňa 108

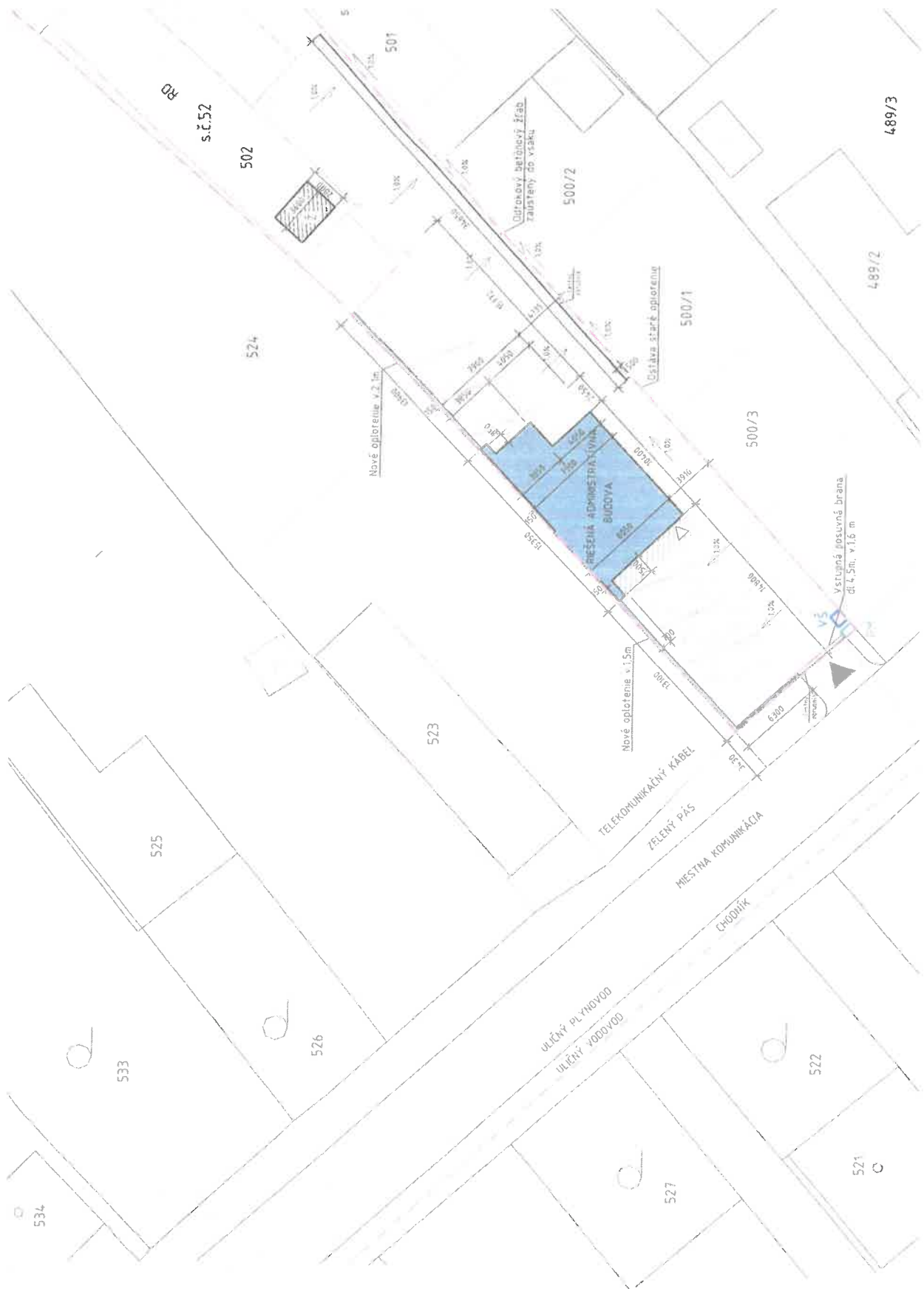
##### **Dotknutým orgánom:**

1. OÚ Hlava, OSŽP, Mierové námestie 81/18, 019 01 Hlava
2. OR HZZ v Trenčíne, Jesenského 36, 911 49 Trenčín
3. Krajský pamiatkový úrad, K dolnej stanici 7282/20A, 911 01 Trenčín
4. Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Slov. Partizánov 1130/50, 017 01 Považská Bystrica
5. Inšpektorát práce, Hodžova 36, 911 01 Trenčín

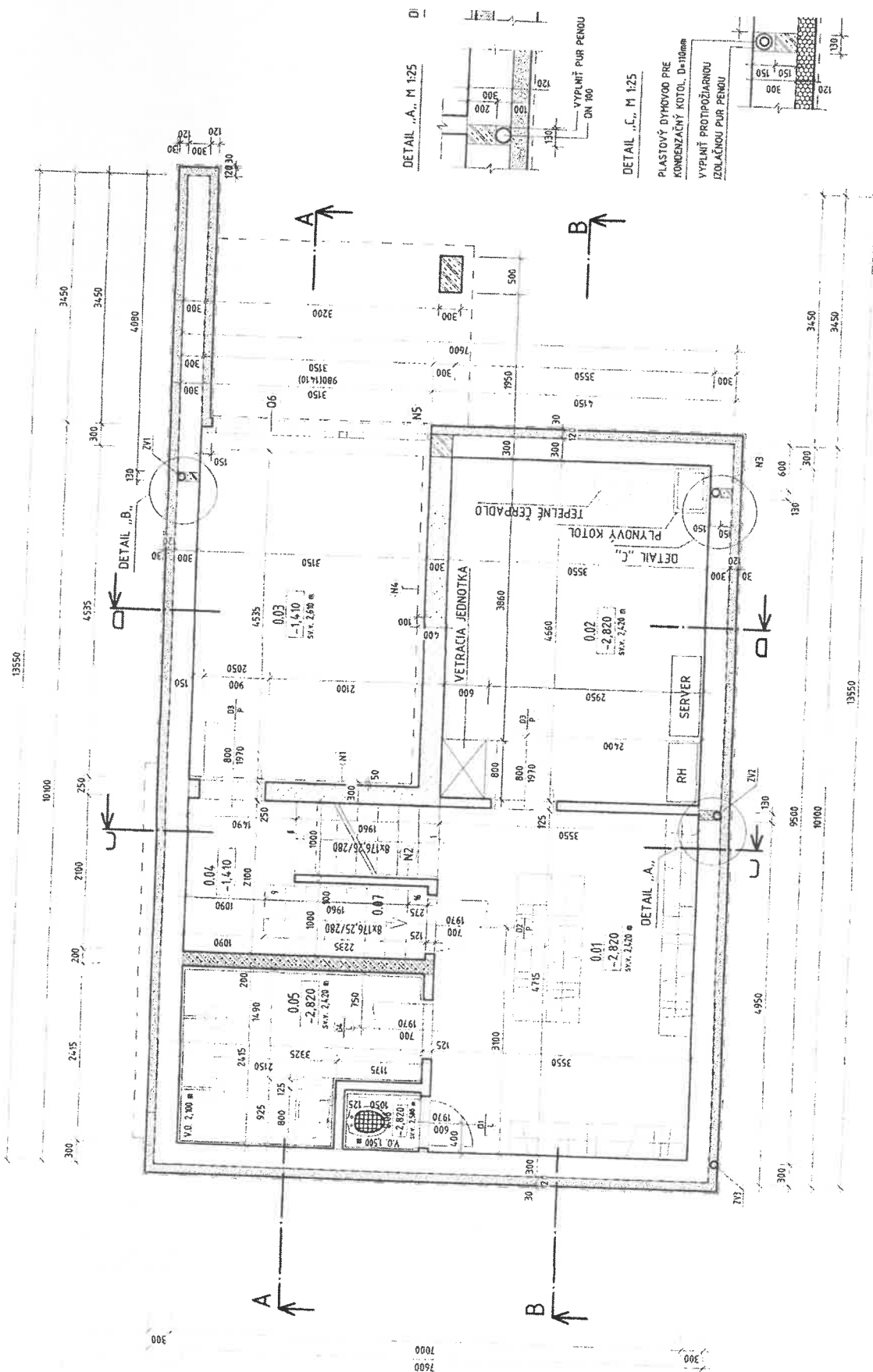
Prízyvaným: Ing. arch. Peter Hrbáček, 1. Mája 871, 020 01 Púchov

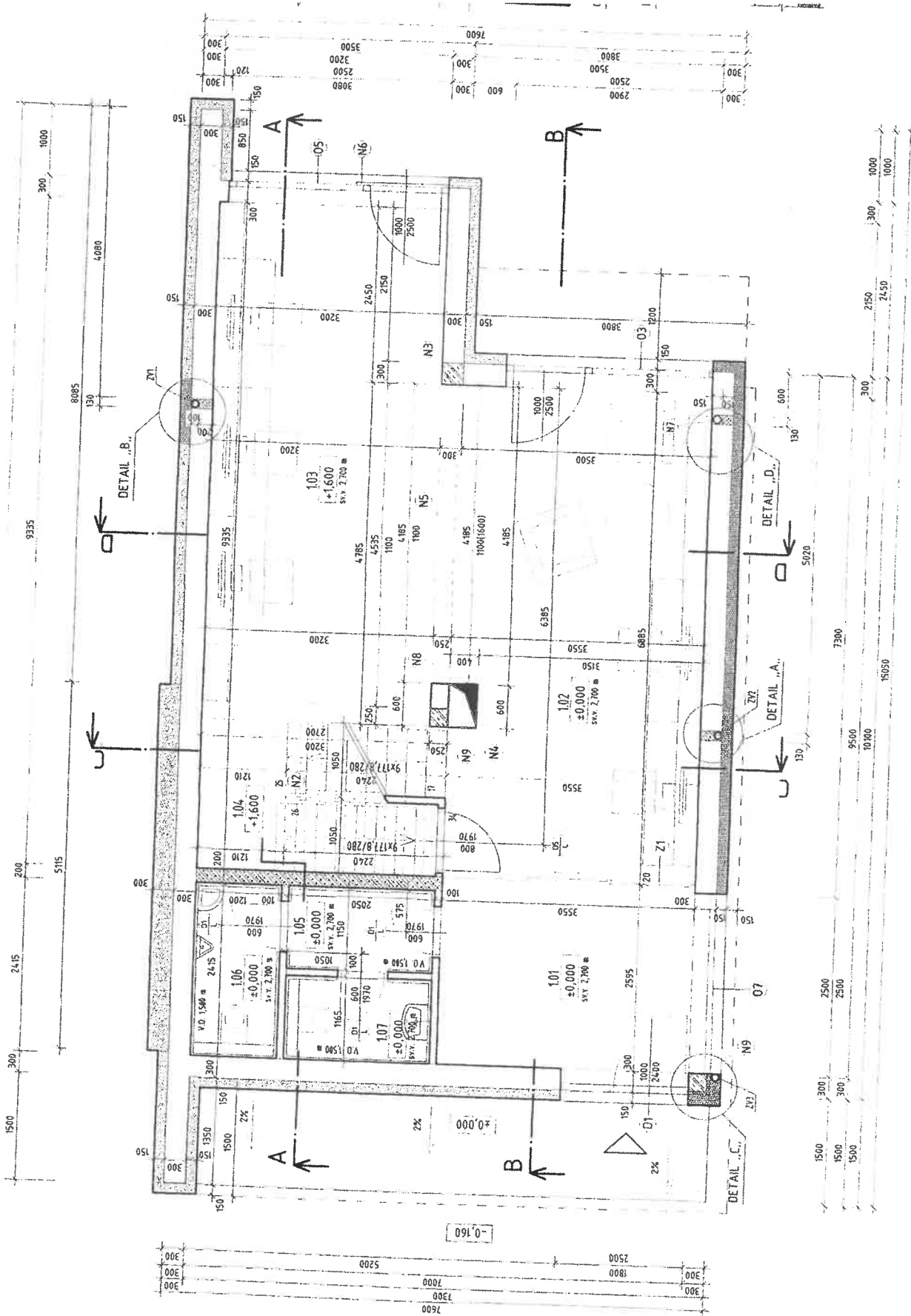
Na vedomie: SOÚ Pruské, 018 52 Pruské 1

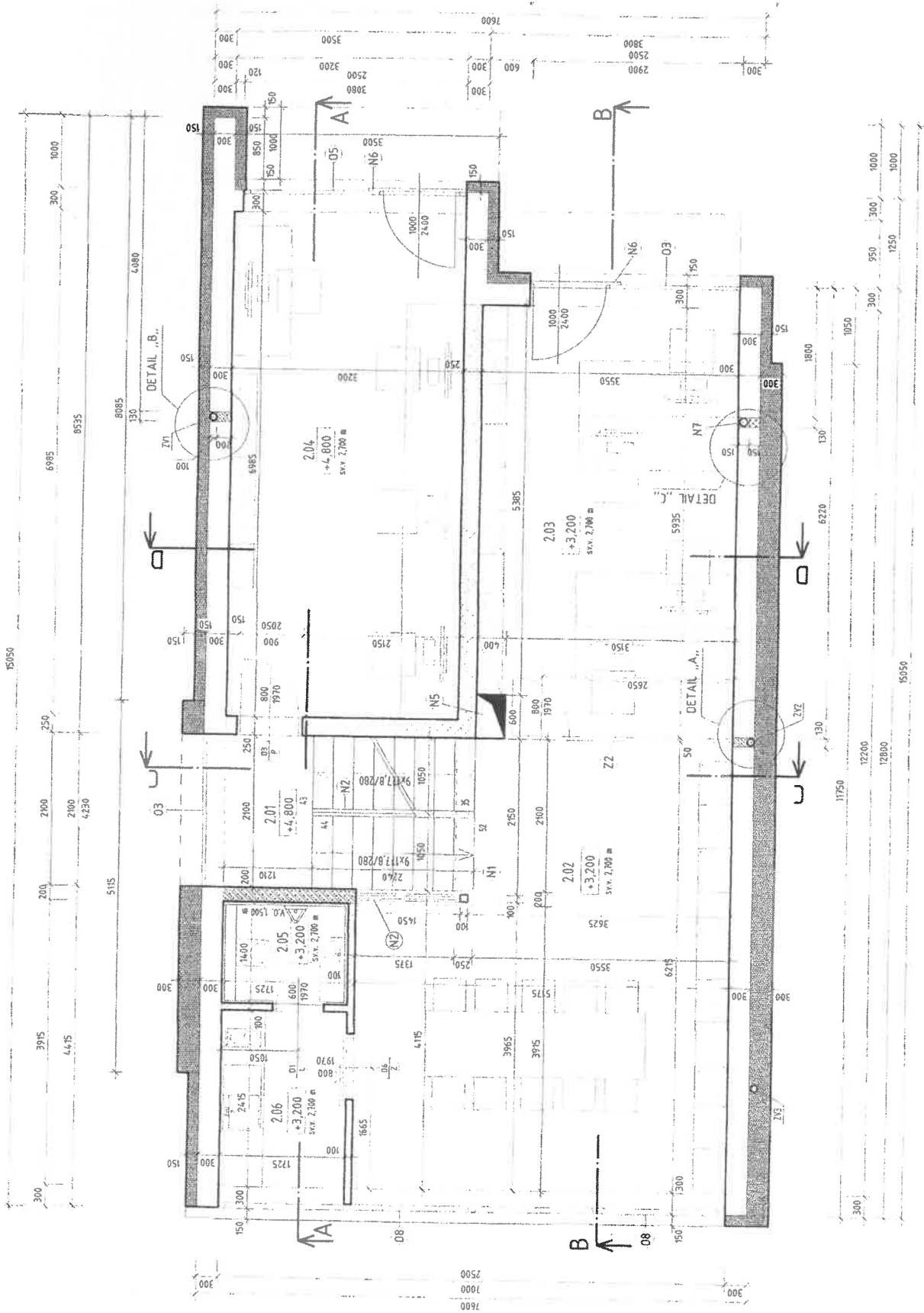
Co: spis

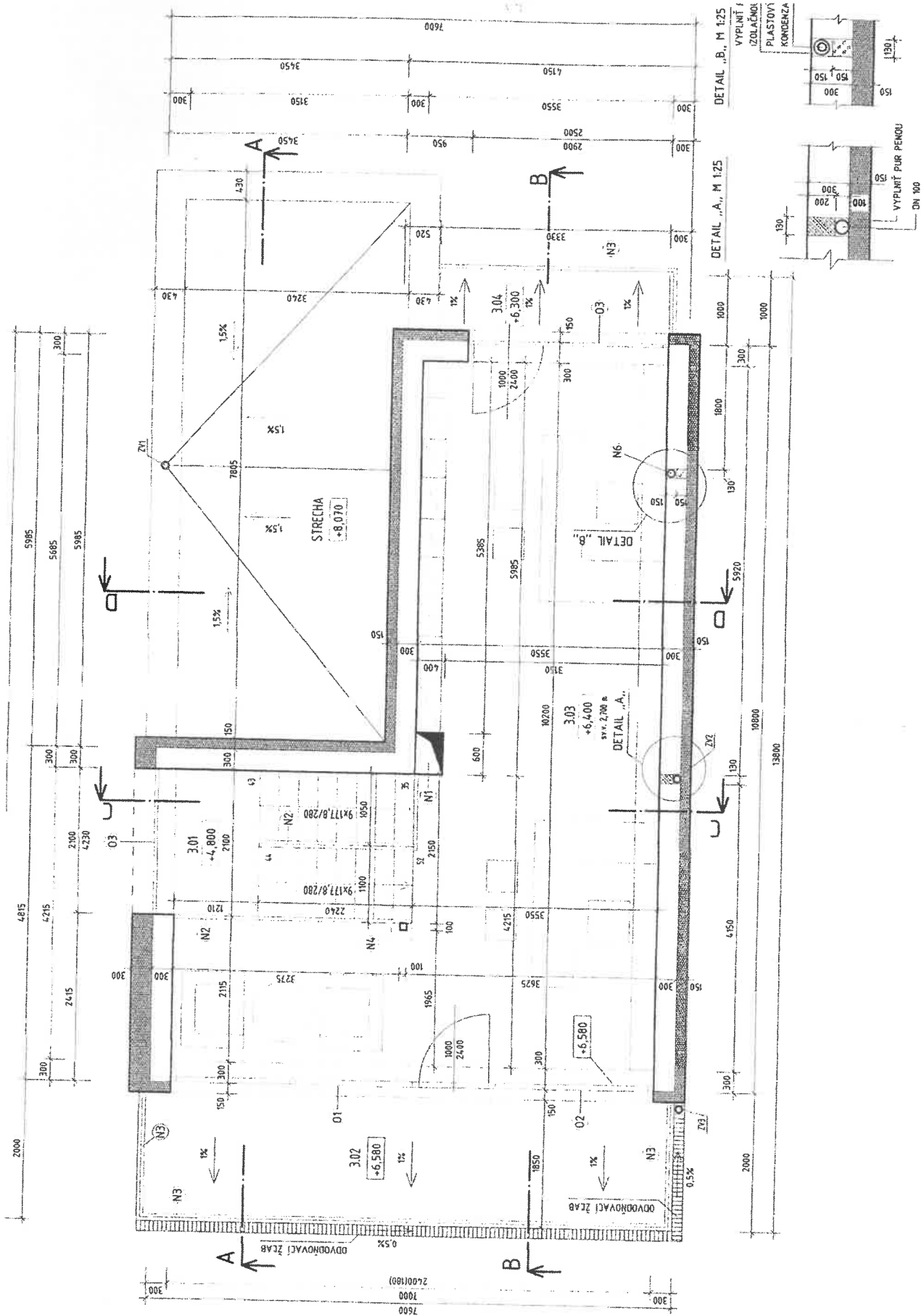


Pôdorys 1.PP M 1:50, rovina rezu -0,820





















## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

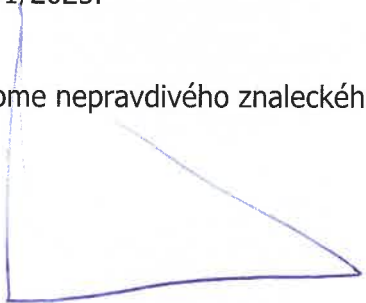
Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre:

|          |                               |
|----------|-------------------------------|
| odbor    | <b>Stavebníctvo</b>           |
| odvetvie | Pozemné stavby                |
|          | Stavebná fyzika               |
|          | Líniové stavby                |
|          | Odhad hodnoty nehnuteľností   |
|          | Odhad hodnoty stavebných prác |


pod evidenčným číslom **900143**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 91/2025.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.



Ing. František Kossoň  
konateľ



Ing. František Kossoň  
osoba zodpovedná  
za znaleckú činnosť

