

Znalec:

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

Zadávateľ:

LawService Recovery, k.s.
Stráž 223
960 01 Zvolen

Číslo spisu:

Objednávka č. 38K/6/2020 S1731 zo dňa 18.04.2023

Z N A L E C K Ý P O S U D O K

Číslo: 492/2023

vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností

Počet strán (z toho príloh):

45 (23)

Počet vyhotovení:

3

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

Speňažovanie v konkurze

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

25.05.2023 - dátum obhliadky

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

08.08.2023

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, www.reality.sk, www.nehnutlnosti.sk, www.topreality.sk, 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 obstarávaného 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)
- 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
- Inq. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Inq. Milan Nič, PhD., Prof. Inq. 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 neprimeranou 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 diferenciácie, 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 m³ obštaného priestoru (budovy, haly), m² 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_{CU} - 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 2/2023 = 3,584.
- k_V - 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_{ZP} - 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_{VP} - 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_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k_M - 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 m³ obštvávaného 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 21.10.000 - 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 diferenciacie pre stavby

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

$$V\dot{S}Hs = TH * k_{PD} \quad (\text{EUR})$$

kde:

TH - technická hodnota stavieb

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie, ktorý vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na VŠH v mieste a čase.

Všeobecnú hodnotu pozemku ($V\dot{S}H_{POZ}$) 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 m² 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 tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.),
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $V\dot{S}H_{POZ} = OZ/k$, kde OZ je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnutelný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a k je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu,
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ}$.

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:

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

kde:

M - výmera pozemku v m^2 .

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

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

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

kde:

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		$V H_{MJ}$ Eur/ m^2
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, 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_{PD} - 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_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

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

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

Uplatnenie hodnôt 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_I - 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_Z - koeficient povvšuiúcich faktorov (1,00 - 3,00);

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

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99).

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

Pri závadách 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 záťaž 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 objednávateľa:

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 25.05.2023 správcu konkurznej podstaty nehnuteľnosti.

Zameranie vykonané dňa 25.05.2023

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 25.05.2023

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

Zadávatel'om 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 m²
- parc. č. 502/6, zastavaná plocha a nádvorie, 87 m²

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, umývárň 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 požiarňu signalizáciu, bleskozvod. Budova má zdroj vykurovania tepelné čerpadlo typ Nibe zem-voda, 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, umývárne, miestnosti pre upratovanie - výlevky a pod schodiskom pre upratovačku. Zmena oproti predloženej projektovej dokumentácie 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 podhl'adom. Úprava vnútorných povrchov stien je vápennocementová omietka hladká, v miestnosti umývárne 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 drevoalínkové s izolačným trojsklom. Podlahy v celom podlaží je keramická dlažba. Vykurovanie je podlahové, plastové rúry, s teplom z geotermálnych vrtov, 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 centrálneho zdroja. kanalizácia je z plastového potrubia, pričom podlažie je odkanalizované prečerpávacou šachtou. V miestnosti umývárne 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 podhl'adom. 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 drevoalínkové 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. Vnútorný rozvod studenej a teplej vody je z plastohliníkového potrubia, z centrálneho 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, elektronickou požiarou 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 ocelobetónová 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 ocelobetónové, s povrchom keramická dlažba. Dvere vnútorné sú drevené rámové, s drevenou obložkovou zárubňou, okná sú drevoalínkové 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. 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 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 nerez, 1ks umývadlová, 1ks drezová. Podlažie je vybavené riadením vetraním rekuperáciou Zehnder, zabezpečovacím systémom, elektronickou požiarou signalizáciou, dátovými a televíznymi rozvodmi,

3. nadzemné podlažie

Tretie nadzemné podlažie pozostáva z kancelárie a dvoch balkónov.

Budova je založená na ocel'obetónovej 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 nie sú. Strop je monolitická ocel'obetónová 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 drevohliníkové 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 požiarou signalizáciou, dátovými a televíznymi rozvodmi.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)

KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(15,05 \cdot 7,60 + 2,45 \cdot 3,50) \cdot 0,8$	98,36
Spodná stavba	
$10,10 \cdot 7,60 \cdot 2,82$	216,46
Vrchná stavba	
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
Zastrešenie	
$(15,05 \cdot 7,60 + 2,45 \cdot 3,50) \cdot 0,51$	62,71
Obstavaný priestor stavby celkom	1 401,59

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 ²]	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 _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
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
Ďalšie konštrukcie					
26	Tepelné čerpadlo, geotermálne vrty	-	-	10,00	7,63
27	Rekuperácia	-	-	5,00	3,82

28	Vybavenie kuchýň	-	-	2,00	1,53
	Spolu	100,00		131,00	100,00

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,584$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 0,95$

Východisková hodnota na MJ:

$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,584 * 1,3100 * 1,1625 * 0,9709 * 0,939 * 0,95$

$VH = 439,6688 \text{ €/m}^3$

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	5	115	120	4,17	95,83

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$439,6688 \text{ €/m}^3 * 1401,59 \text{ m}^3$	616 235,39
Technická hodnota	$95,83 \% \text{ z } 616 235,39 \text{ €}$	590 538,37

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 asfaltové. 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. stupeň, 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 tiarch 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 diferenciácie 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 diferenciácie 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 diferenciácie: 0,25

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie 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 diferenciácie:

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

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 88,11 / 180$	0,49
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 590\,538,37 \text{ €} * 0,490$	289 363,80 €

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 ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
502/4	zastavaná plocha a nádvorie	176,00	1/1	176,00
502/6	zastavaná plocha a nádvorie	87,00	1/1	87,00
Spolu výmera				263,00

Obec:

Tuchyňa

Východisková hodnota:

V_{HM} = 80,00% z 26,56 €/m² (Trenčín) = 21,25 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s 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 <i>obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov</i>	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>- rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením,</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy <i>doprava do okresného mesta Ilava do 15min, jazdy osobným automobilom, pri bežnej premávke</i>	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) <i>obytná poloha</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu) <i>možnosť napojenia na verejný rozvod plynovodu, vodovodu a sekundárny rozvod elektrickej energie</i>	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>východisková hodnota 80% z krajského mesta Trenčín</i>	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <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	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 21,25 \text{ €/m}^2 * 2,0762$	44,12 €/m²

VYHODNOTENIE

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

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 08.08.2023, 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 [€]
Stavby	
Administratívna budova s.č. 404 na p.č.KN-C 502/6 k.ú. Tuchyňa	289 363,80
Pozemky	
Zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 502/4 (176 m ²)	7 765,12
Zastavané plochy a nádvorja - parc. č. 502/6 (87 m ²)	3 838,44
Všeobecná hodnota celkom	300 967,36

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota celkom	300 967,36
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	301 000,00

slovom: Tristojedentisíc EUR s DPH

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

V Martine dňa 08.08.2023



Ing. František Kossoň
konateľ

Ing. František Kossoň
osoba zodpovedná
za znaleckú činnosť

IV. PRÍLOHY

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



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

Naša značka
38K/6/2020 S1731
MUNUS s.r.o.

Vybavuje

Dátum
18.04.2023

Vaša značka

Vec: Objednávka znaleckého posudku

I.
Uznesením Okresného súdu Trenčín zo dňa 21.04.2022, sp. zn. 38K/6/2022, zverejneným v Obchodnom vestníku č. 80/2022 zo dňa 27.04.2022 (K024504), súd vyhlásil konkurz na majetok úpadcu **MUNUS s.r.o. v konkurze**, so sídlom Tuchyňa 404, PSČ: 018 55, IČO: 45 327 173 (ďalej len „**Úpadca**“). Uznesením Okresného súdu Trenčín zo dňa 03.08.2022, sp. zn. 38K/6/2022, zverejneným v Obchodnom vestníku č. 154/2022 zo dňa 10.08.2022 (K146443), súd do funkcie správcu Úpadcu ustanovil spoločnosť **LawService Recovery, k.s.**, so sídlom správcovskej kancelárie Tallerova 5, 811 02 Bratislava, zapísanú v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. S1731 (ďalej len „**Správca**“).

II.
Touto cestou si u Vás Správca 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 nehnuteľností zapísaných na LV č. 2791 a 92 vedenými Okresným úradom Ilava, katastrálny odbor pre okres Ilava, obec Tuchyňa, katastrálne územie Tuchyňa, a to:

Stavba	Súpisné číslo	Parcelné číslo
Druh		
Administratívna budova	404	502/6

Pozemky parcely reg. „C“

Druh pozemku	Parcelné číslo	Výmera
Zastavaná plocha a nádvorie	502/4	176 m ²
Zastavaná plocha a nádvorie	502/6	87 m ²

(ďalej len „**Nehuteľnosti**“)

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

Zadáateľ:

LawService Recovery, k.s., so sídlom správcovskej kancelárie Tallerova 5, 811 02 Bratislava, IČO: 47 817 003, zapísaný v zozname správcov vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR pod č. S1731, správca úpadcu MUNUS s.r.o. v konkurze, so sídlom Tuchyňa 404, PSČ: 018 55, IČO: 45 327 173

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:

Ohodnotenie Nehuteľností z dôvodu ich speňaženia formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR č. 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“ v príslušnom gramatickom tvare) v spojení so zákonom č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Úlohy určené zadávateľom:

1. stanoviť všeobecnú hodnotu Nehuteľností,
2. zistiť prípadné závady (viaznuce na Nehuteľnostiach, s Nehuteľnosťami 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,



LawService Recovery, k.s. Stráž 223, 960 01 Zvolen
Slovenská republika

T +421 45 5240 200 · F +421 45 5240 291
lsrecovery@lawservice.sk

Spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu
Banská Bystrica, oddiel Sro, vložka č. 602/S

www.lawservice.sk



4. požiadať v mene zadávateľa osoby prítomné pri obhliadke o oznámenie všetkých skutočností, ktoré sú im známe o stave Nehnuteľností, ako aj o právach a záväzkoch viazaných na Nehnuteľnostiach (na tento úkon zadávateľ znalca splnomocňuje a znalec toto splnomocnenie prijíma).

Správca si dovoľuje požiadať o vypracovanie a odovzdanie znaleckého posudku najneskôr do 31.05.2023

Za účelom dohodnutia času obhliadky kontaktujte Správca na telefónnom čísle: 0903 940 641

Správca si zároveň dovoľuje požiadať o dodanie:

- znaleckého posudku v 3 vyhotoveniach (Správca žiada zaslať na adresu Stráž 223, 960 01 Zvolen),
- znaleckého posudku v elektronickej forme na CD – vo formáte WORD a aj jeho zaslanie na emailovú adresu: lsrecovery@lawservice.sk,
- fotodokumentáciu na CD,
- Vyúčtovanie znalečného (Správca žiada uvádzať na faktúru údaje Úpadcu: MUNUS s.r.o. v konkurze, so sídlom Tuchyňa 404, PSČ: 018 55, IČO: 45 327 173).

S pozdravom

LawService Recovery, k.s.
v mene spoločnosti koná
JUDr. Vojtech Jágerský
komplementár
správca úpadcu
MUNUS s.r.o. v konkurze



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres	: 302	Ilava	Dátum vyhotovenia	: 8.8.2023
Obec	: 513725	Tuchyňa	Čas vyhotovenia	: 12:10:01
Katastrálne územie	: 865605	Tuchyňa	Údaje platné k	: 7.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2791

Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe V-1344/2020 (Zmluva o zriadení záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1437/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1439/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1441/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1442/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1443/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1444/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1445/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1446/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1447/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1448/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)
Plomba na list vlastníctva vyznačená na základe Z-1449/2022 (Listina o zániku záložného práva ...)

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
404	502/6	15	Administratívna budova		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 502/6 pod stavbou s.č. 404 je evidovaný na liste vlastníctva č. 92.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

15 Administratívna budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	MUNUS s.r.o., 018 55, Tuchyňa, č. 404, SR, IČO: 45327173	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Stavebné povolenie č. 248/2017 TSI-20/Po/2 zo dňa 30.03.2017 - Z 2563/2017.-105/2017 Obec Tuchyňa - Oznámenie č. 1193/2018 zo dňa 25.04.2018 o určení súpisného čísla - Z-1170/2018.-83/2018	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Všeobecný rozhodcovský súd SR - Uznesenie č. 1389/OB/180620 zo dňa 18.06.2020 - súd ukladá povinnosť žalovanému aby nescudzoval, nazaťožoval 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, nazaťožoval 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, nazaťožoval 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	-
	Exekútorický 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 č.s. 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, na nehnuteľnosti: administratívna budova s.č. 404 na pozemku C KN p.č. 502/6 - P-13/2023.- 15/2023	-
---	---

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovani		

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	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
Vlastník poradové číslo 1	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
Vlastník poradové číslo 1	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
Vlastník poradové číslo 1	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
Vlastník poradové číslo 1	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

Vlastník poradové číslo 1	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 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
Vlastník poradové číslo 1	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
Vlastník poradové číslo 1	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
Vlastník poradové číslo 1	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. Štefánika 165, 017 01 Považská Bystrica, IČO: 35937874 - Z-2949/2021.-155/2021
Vlastník poradové číslo 1	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
Vlastník poradové číslo 1	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., Ensteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 - Z-2907/2021.-151/2021
Vlastník poradové číslo 1	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., Ensteinova 25, 851 01 Bratislava, IČO: 35942436 - Z-2914/2021.-153/2021
Vlastník poradové číslo 1	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 Danížek, advokát, IČO: 31757791, Bárdošova 2/A, 831 01 Bratislava - Nové Mesto - Z- 2950/2021.-157/2021
Vlastník poradové číslo 1	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
Vlastník poradové číslo 1	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

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 302 Ilava
Obec : 513725 Tuchyňa
Katastrálne územie : 865605 Tuchyňa

Dátum vyhotovenia : 8.8.2023
Čas vyhotovenia : 12:10:15
Údaje platné k : 7.8.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 92

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
502/4	176	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
502/6	87	Zastavaná plocha a nádvorie	26		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 404 evidovanej na pozemku parcelné číslo 502/6 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2791.							
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 2
1 z 3

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
3	Kováč Peter r. Kováč, Ing., Súhradka 196/20, Lednické Rovné, PSČ 020 61, SR, Dátum narodenia: 15.01.1979	1/2
	Plomba vyznačená na základe V-1344/2020 (Zmluva o zriadení záložného práva)	
	Titul 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	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	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, 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	-
4	Turek Miroslav r. Turek, 018 55, Tuchyňa, č. 266, SR, Dátum narodenia: 19.02.1979	1/2
	Titul 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	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	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, 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	-

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
----------------	---	----------------------------------

Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	
Neevidovaní	

Titul nadobudnutia – nepriradené

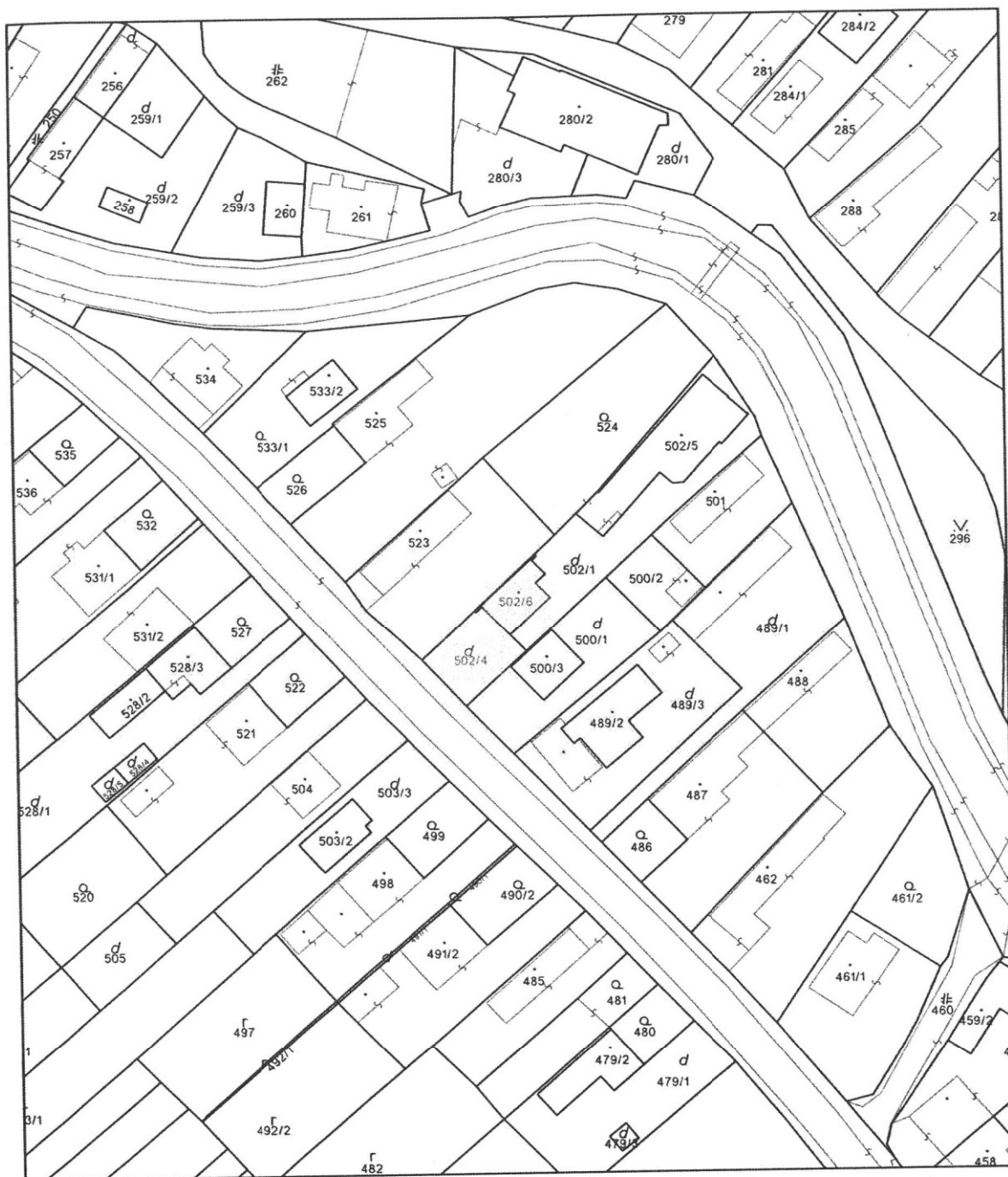
Obec Tuchyňa - Rozhodnutie o odstránení stavby č.

942/2016 TSI-20/Po/2 zo dňa 16.01.2017 - "Hospodárska budova - Stodola bez. s.č." - Z 697/2017.-105/2017

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	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
Vlastník poradové číslo 3	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
Vlastník poradové číslo 3	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
Vlastník poradové číslo 3	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 právnej osoby eD system a.s., organizačná zložka Slovensko, Prievozská 6/A, 821 09 Bratislava - mestská časť Ružinov, IČO: 51915529 - Z-983/2022.-32/2022

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Ilava	Obec	Tuchyňa	Katastrálne územie	Tuchyňa
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY					
	na parcelu 502/6					
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony					
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia			Bez autorizácie			
Údaje platné k						
8.8.2023 12:56:57						
7.8.2023 18:00:00						

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 TS1-20/Po

vybavuje : Polešenský /tel.:0905 8696777/

Tlačiarstvo
podpisová časť dňa 16.4.2018
vykonateľnosť dňa 16.4.2018
OBECNÝ ÚRAD TUCHYŇA
v Tuchyňi, dňa 16.4.2018

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 TS1-20/Po/3 dňa 30.3.2017 vykonal vo veci konanie a na podklade jeho výsledkov vydáva toto

r o z h o d n u t i e:

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 m²
- úžitková plocha 294,26 m²

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené drobné nedostatky uvedené v stanovisku Inšpektorátu práce Trenčín vydanom pod č. 160/1048/18/KOL. ITN-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, ITN-035-41-2.2/ZS-C22,23-18 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, slaboprád; 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 TS1-20/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 overenú stavebným úradom; doklad o zapísaní rozostavanej stavby do katastra, na základe ktorého je zrejmé, 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 priľahlého 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., Súhradka 191, 020 61 Lednické Rovne
2. Ing. Peter Kováč, Súhradka 196/20, 020 61 Lednické Rovne
3. Miroslav Turek, 018 55 Tuchyňa 266 Matej Gajdoš, 018 55 Tuchyňa 108

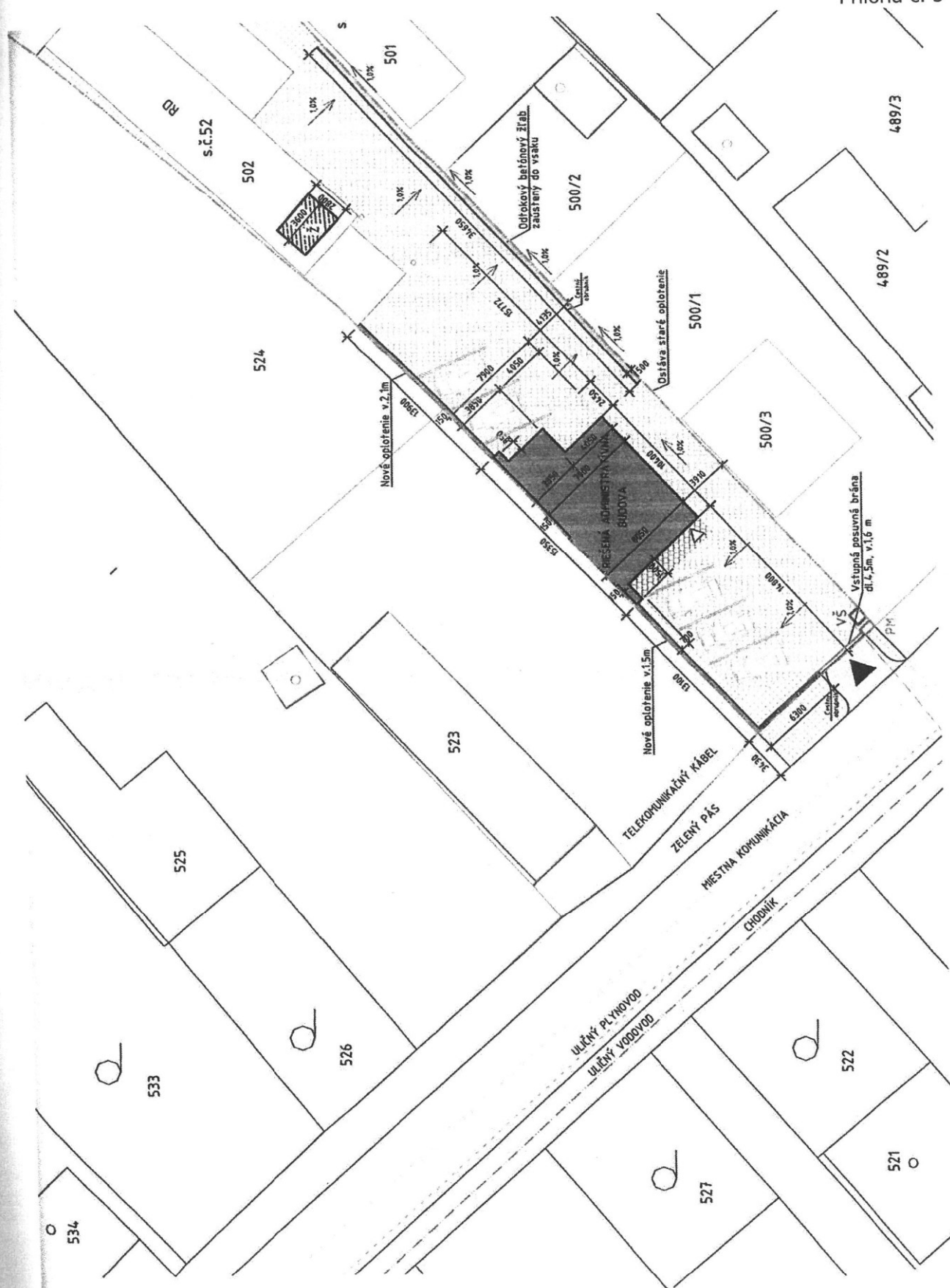
Dotknutým orgánom:

1. OÚ Ilava, OSŽP, Mierové námestie 81/18, 019 01 Ilava
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

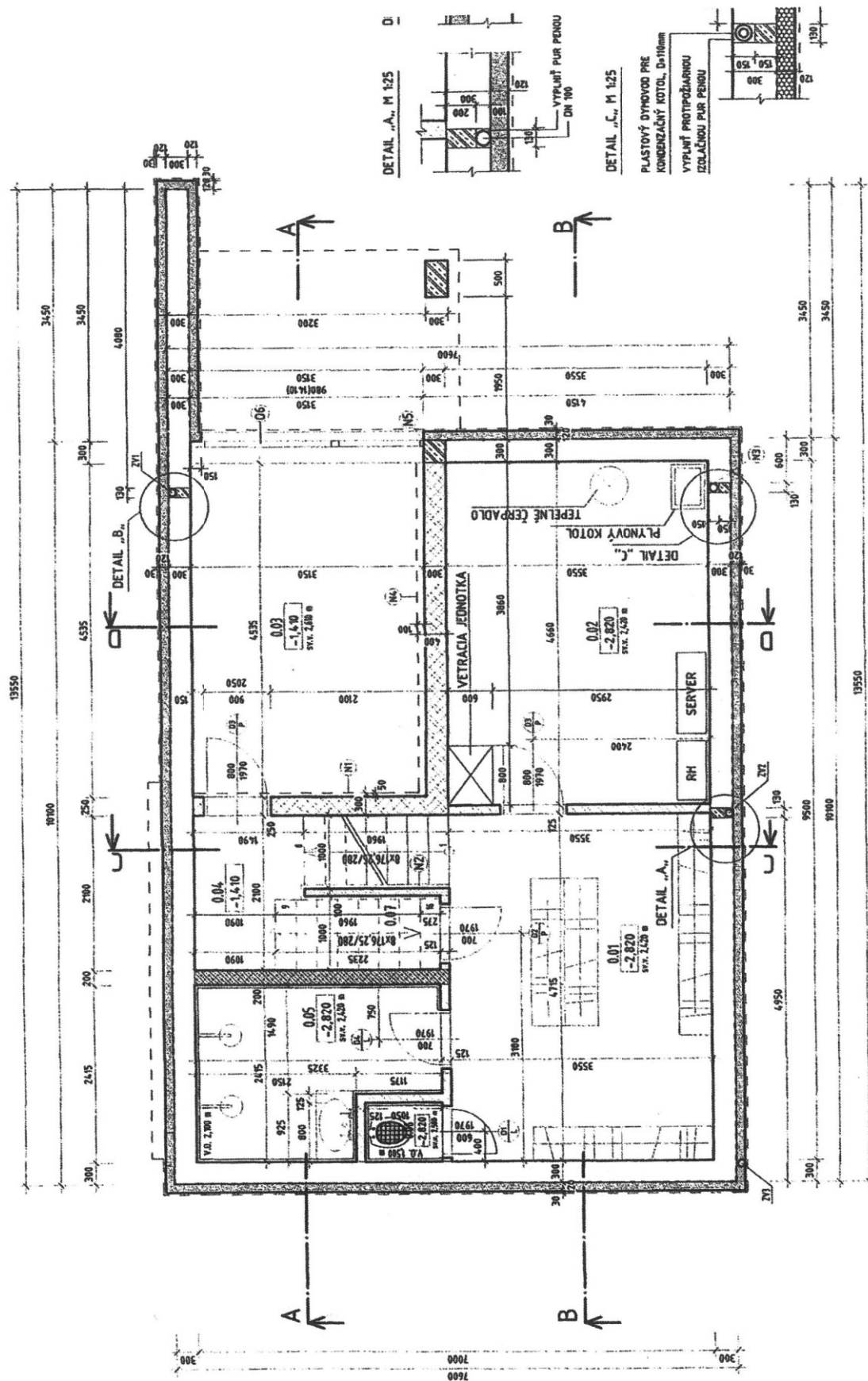
Prizvaným: Ing. arch. Peter Hrbáček, I. Mája 871, 020 01 Púchov

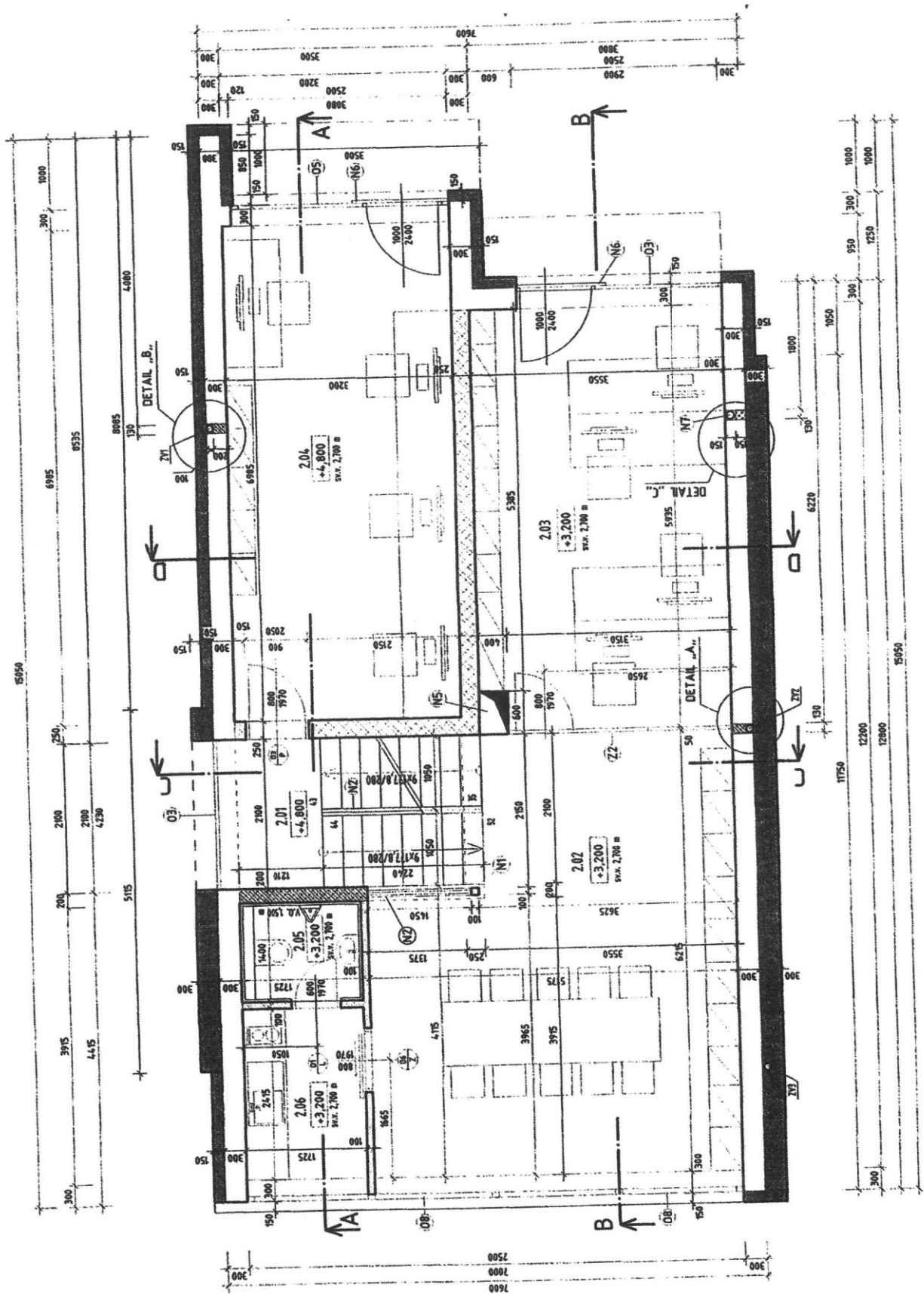
Na vedomie: SOÚ Pruské, 018 52 Pruské I

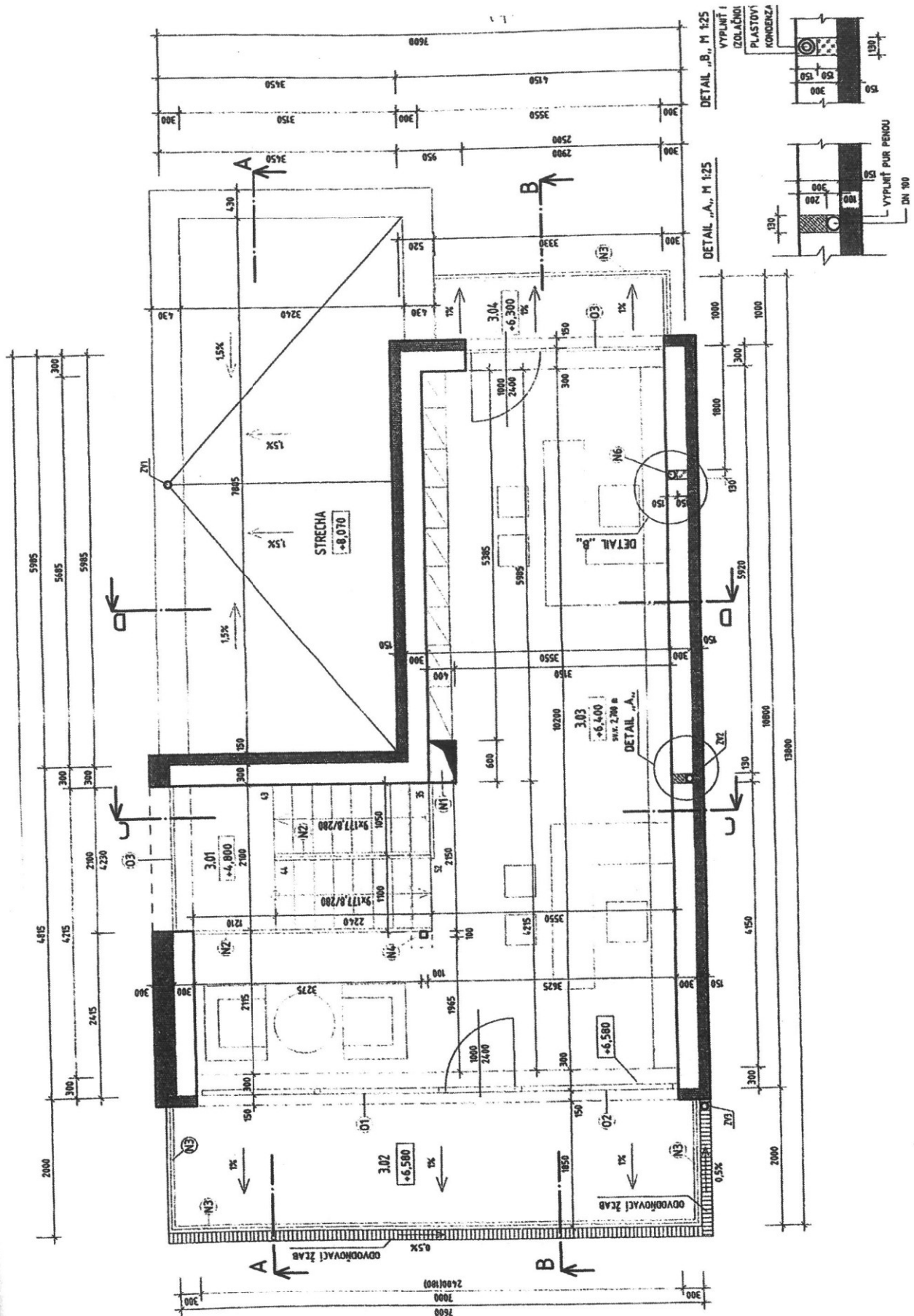
Co: spis

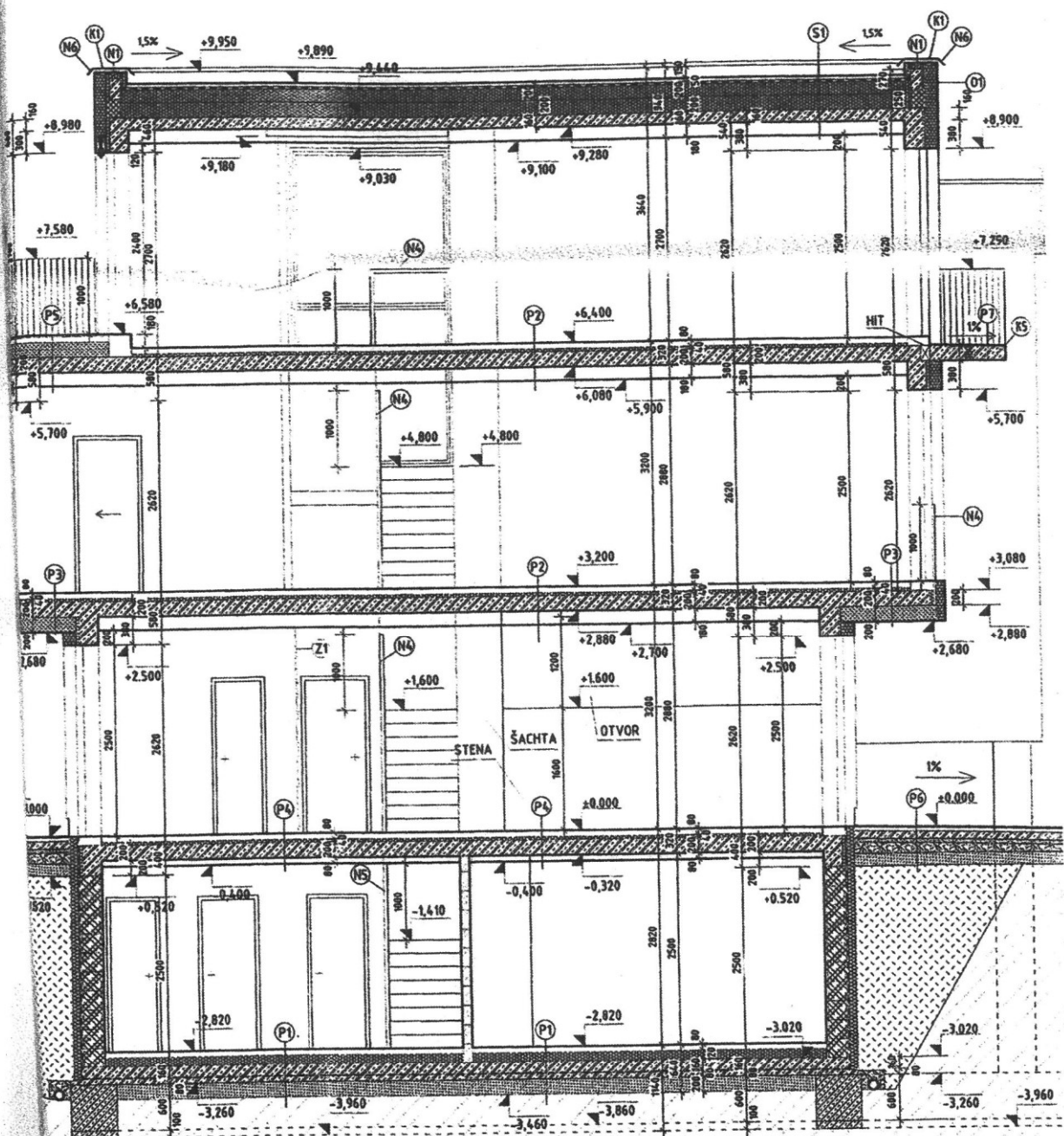


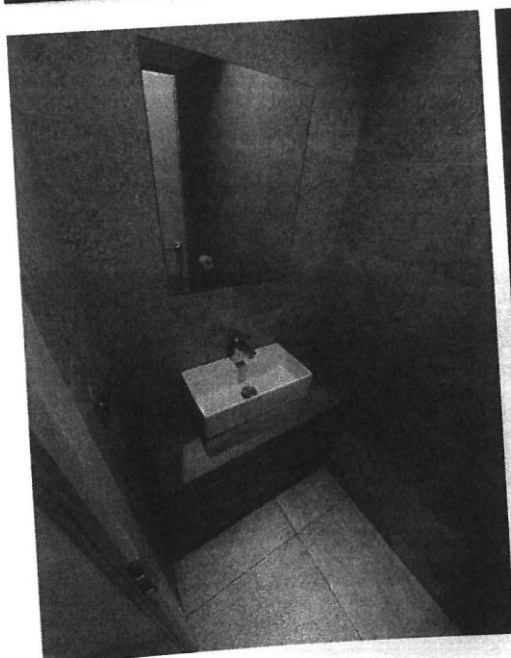
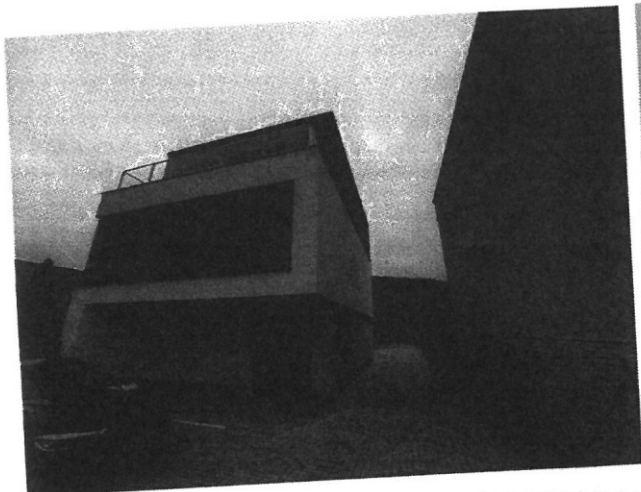
Pôdorys 1.PP M 1:50, rovina rezu -0,820

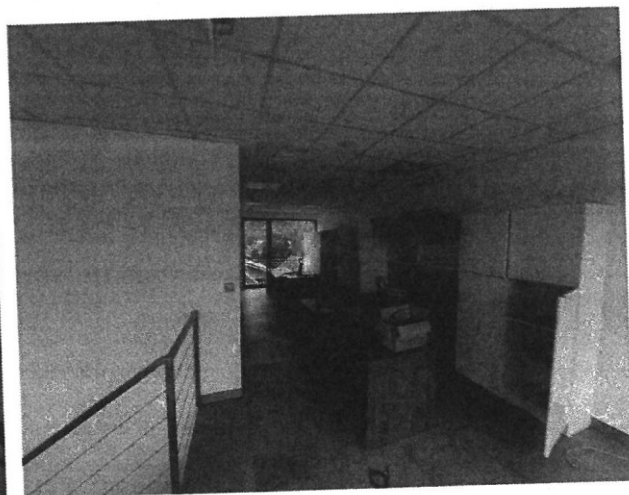
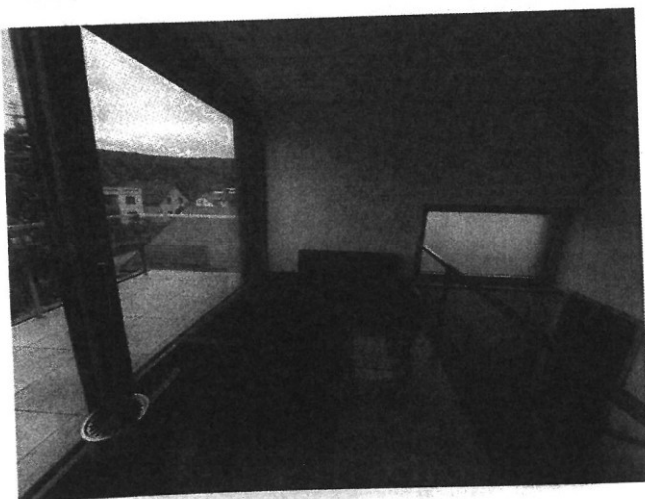
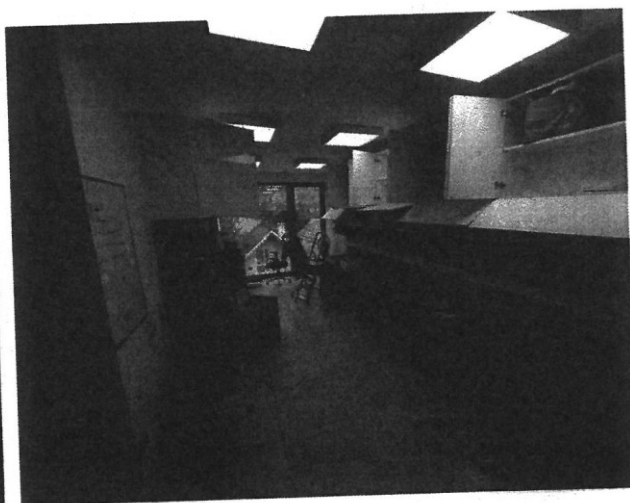
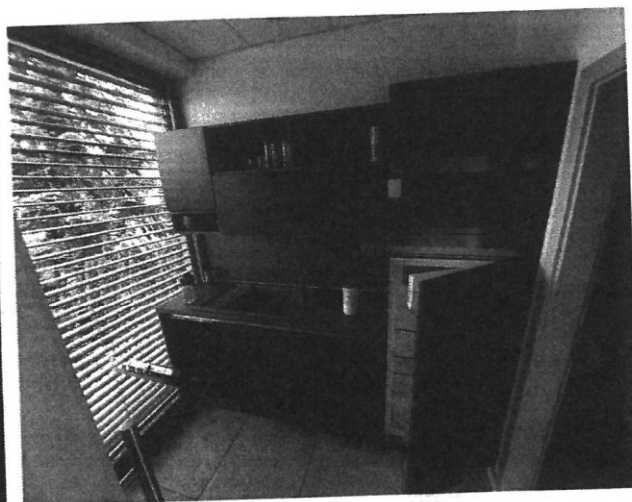


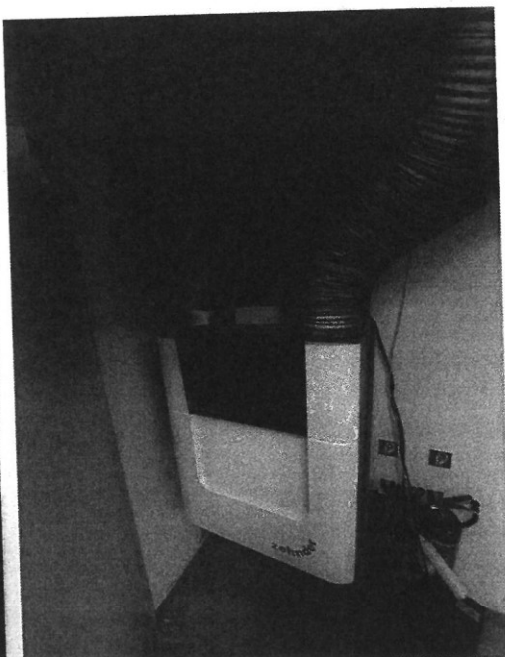
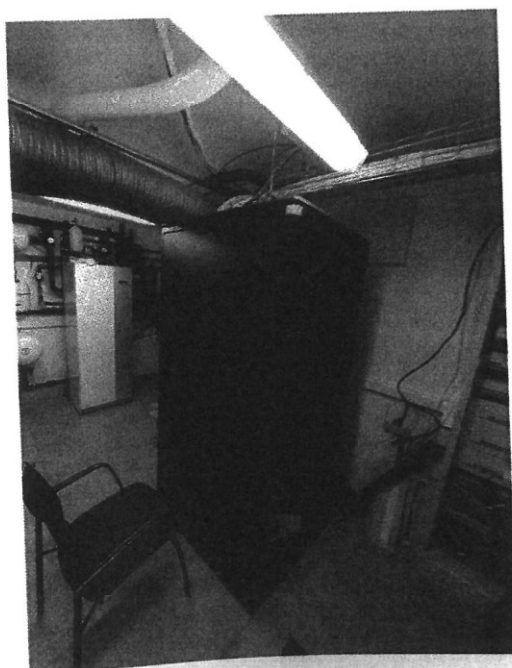
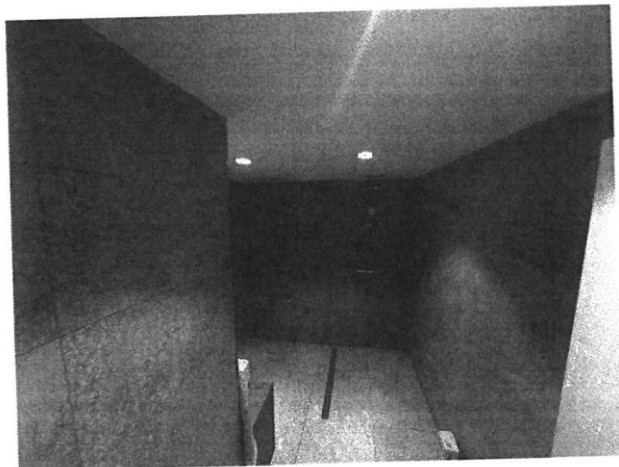
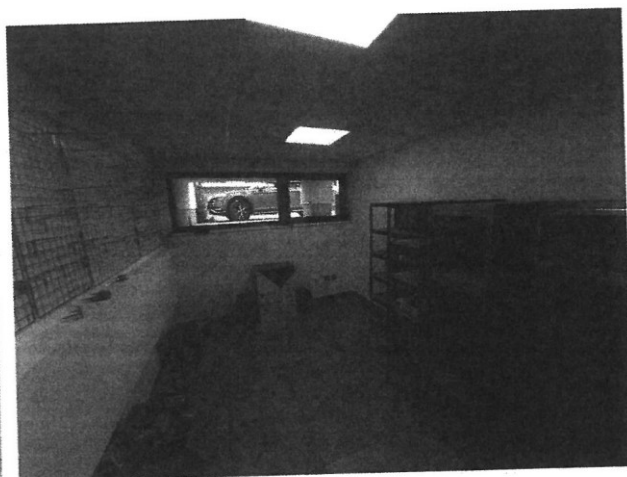
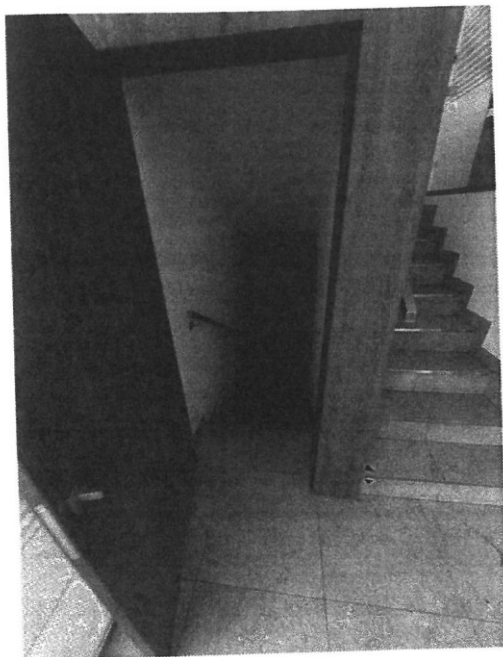


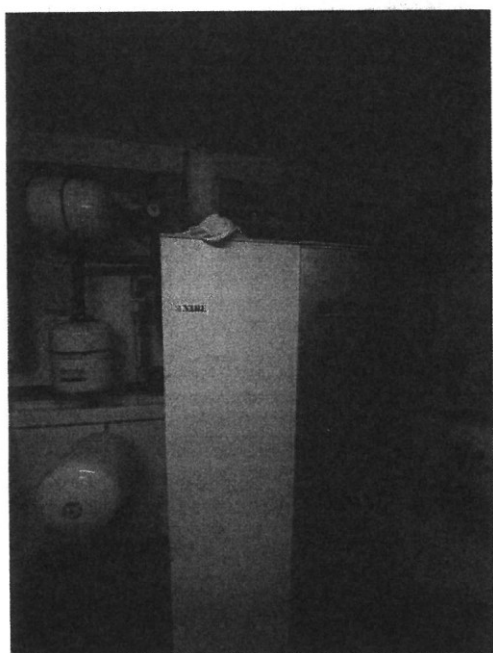
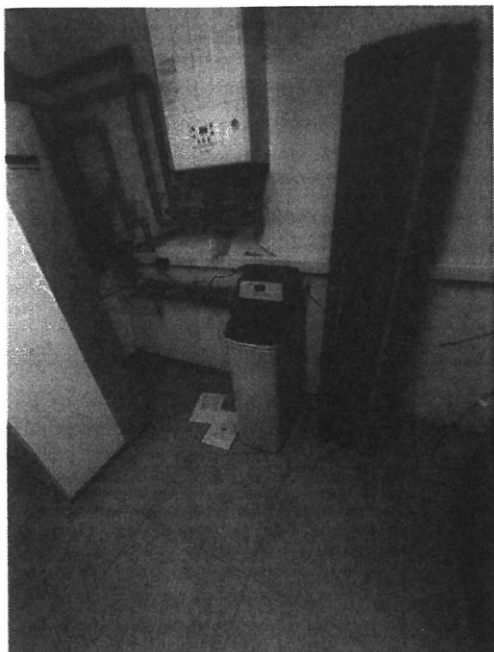












V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

odbor

Stavebníctvo

odvetvie

Pozemné stavby

Stavebná fyzika

Líniové stavby

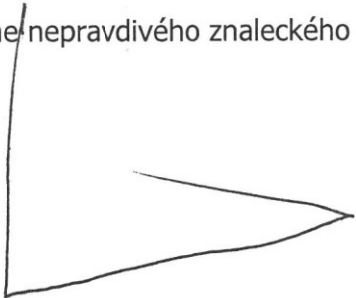
Odhad hodnoty nehnuteľností

Odhad hodnoty stavebných prác

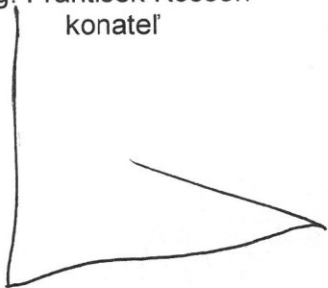
pod evidenčným číslom **900143**.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 492/2023.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.



Ing. František Kossoň
konateľ



Ing. František Kossoň
osoba zodpovedná
za znaleckú činnosť

