

**Znalec:** Ing. Branislav Janiga, B.S.Timravy 948/2, 010 08 Žilina  
evidenčné číslo 915453, tel: 0908 272 833

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s.  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina

**Číslo spisu /objednávky:** Objednávka zo dňa 24.3.2026

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 122/2026

**Vo veci** stanovenia všeobecnej hodnoty administratívnej budovy súp.č. 1326 na parc. KN-C č. 1470/76, garáží a skladových priestorov súp.č. 1357 na parc. KN-C č. 1470/74 s príslušenstvom a pozemkami parc. KN-C č. 1470/73, parc. KN-C č. 1470/74 a parc. KN-C č. 1470/76 k.ú. Teplička nad Váhom, obec Teplička nad Váhom, okres Žilina, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu:  
Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

**Počet strán (z toho príloh):** 74 (35)  
**Počet vyhotovení:** 6+2xCD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu administratívnej budovy súp.č. 1326 na parc. KN-C č. 1470/76, garáží a skladových priestorov súp.č. 1357 na parc. KN-C č. 1470/74 s príslušenstvom a pozemkami parc. KN-C č. 1470/73, parc. KN-C č. 1470/74 a parc. KN-C č. 1470/76 k.ú. Teplička nad Váhom, obec Teplička nad Váhom, okres Žilina.

## 2. Účel znaleckého posudku:

Pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: Slovenská sporiteľňa, a.s. Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

15.4.2026

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

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

23.4.2026

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 24.3.2026
- Rozhodnutie o povolení užívania stavby vydané Obcou Teplička nad Váhom, Č.j: 2012/2856 zo dňa 25.2.2013
- Spoločné rozhodnutie k daniam – ESOTNV.VYST.002061; rozhodnutie č. 000572/2020 zo dňa 16.03.2020
- Poistná zmluva číslo: 80-503 71 42 nová verzia č. 5 s účinnosťou od 19.09.2018 zo dňa 18.09.2018
- Faktúra za vodné a stočné č. 3201068398, dátum vystavenia 29.09.2020 - SEVAK a.s.
- Dohoda o platbách za odobratú, ale zatiaľ nevyfakturovanú elektrinu – poradové číslo faktúry 133501359116 vyhotovená dňa 07.01.2020; číslo odberného miesta: 7330652 – SSE, a.s.
- Dohoda o platbách za odobratý, ale zatiaľ nevyfakturovaný plyn – poradové číslo faktúry: 20009078 zo dňa 09.01.2020; číslo zmluvy: 3501264 – SEE, a.s.
- Pôdorysy (administratívna budova, garáže a sklady)

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4443 k.ú. Teplička nad Váhom zo dňa 15.4.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5009 k.ú. Teplička nad Váhom zo dňa 15.4.2026 vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy k LV č. 4443 a LV č. 5009 k.ú. Teplička nad Váhom zo dňa 15.4.2026, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

## 6. Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Zb. stavebný zákon, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z. ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona

- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy (použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

#### Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

#### Východisková hodnota stavieb (VH)

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

#### Technická hodnota stavieb (TH)

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

### b) Definície použitých postupov

#### **Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2025.

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

#### **Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

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

### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb je použitá metóda polohovej diferenciacie a kombinovaná metóda. Metóda porovnávania stavieb je vylúčená z dôvodu absencie obdobných stavieb v blízkom okolí.

#### Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_S = TH \cdot k_{PD} \quad [€],$$

kde: TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,  
k<sub>PD</sub> – 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 USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, 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 (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

#### Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VŠH_S = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€]$$

kde  
HV – výnosová hodnota stavieb [€],  
TH – technická hodnota stavieb [€],  
a – váha výnosovej hodnoty [-],  
b – váha technickej hodnoty, spravidla rovná 1,00 [-].

Za výnosovú hodnotu sa dosadzuje hodnota stavieb bez výnosu z pozemkov. V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: a = b = 1. V ostatných prípadoch platí: a > b.

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$VŠH_S = M \cdot VŠH_{MJ} \quad [€]$$

kde

M – počet merných jednotiek hodnotenej stavby,  
VŠH<sub>MJ</sub> – priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu.

Hlavné faktory porovnávania:

- a) ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- b) polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- c) konštrukčné a fyzické (štandard, nadštandard, podštandard, príslušenstvo a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

#### **Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu, že pozemok nie je prenajímaný a v danej lokalite je obtiažné pozemok s podobným charakterom ďalej prenajímať. Metóda porovnávania pozemkov je vylúčená z dôvodu absencie obdobných pozemkov v blízkom okolí.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

- kde
- |                  |  |
|------------------|--|
| M                | - počet merných jednotiek (výmera pozemku),        |
| VH <sub>MJ</sub> | - východisková hodnota na 1 m <sup>2</sup> pozemku |
| k <sub>PD</sub>  | - koeficient polohovej diferenciacie               |

#### Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávejacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| M                       | - výmera hodnoteného pozemku v m <sup>2</sup> ,  |
| V\dot{S}H <sub>MJ</sub> | - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m <sup>2</sup> . |

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

- |    |   |
|----|---|
| OZ | - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok], |
| k  | - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.  |

**b) Vlastnícké a evidenčné údaje :**

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 4443 a č. 5009 v k.ú. Teplička nad Váhom, obec Teplička nad Váhom, okres Žilina zo dňa 15.4.2026. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

**List vlastníctva č. 4443:****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Počet parcel: 3

| Parcelné číslo   | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|--|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 1470/73  | 1608                    | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 2                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu  |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 1470/74  | 692                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 16                        |                              | 1                     | 2                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1357 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1470/74 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5009. |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu  |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 1470/76  | 192                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 16                        |                              | 1                     | 2                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1326 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1470/76 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5009. |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu  |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

**Legenda**

## Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

## Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

## Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo  | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|---|--|------------------------|
| 1   | Obšivan Radoslav r. Obšivan, Na močiar 918/19, Teplička nad Váhom, PSČ 013 01, SR,<br>Dátum narodenia: 05.10.1988                            | 1/1                    |
| Titul nadobudnutia:<br>Kúpna zmluva zo dňa 2.2.2011 podľa č.V 514/11 - 157/11<br>Kúpna zmluva zo dňa 22.3.2011, podľa č.V 1051/11 - 297/11<br>Rozhodnutie č.ObPÚ-2011/00518-02/Sá zo dňa 14.4.2011, č.Z 2750/11 - 331/11<br>V 9280/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 08.10.2021 - 511/2021;<br>V - 10063/2022 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 23.09.2025 - 511/2025, |  |                        |
| Iné údaje: Bez zápisu   |  |                        |

| Poznámky   | K nehnuteľnosti |
|--|-----------------|
| P 770/2025 - Poznamenáva sa rozhodcovské uznesenie č. R 157/2025 od JUDr. Milan Vojtek, LL.M., Jilemnického 30, 036 01 Martin, žalobcu: LADCE betón, s.r.o., Ladce, proti žalovanému: 1/ Unistav, Teplička nad Váhom a 2/ Obšivan Radoslav, rod. Obšivan, Žilina na predbežné opatrenie: Rozhodca zakazuje žalovanému v rade 2/ previesť, zaťažiť ťarchou, nájmom alebo vecným bremenom, poškodiť, zničiť, či akýmkoľvek spôsobom nakladať s nehnuteľnosťami: pozemky registra CKN parc.č. 1470/73 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1608 m2, parc.č. 1470/74 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 692 m2 a parc.č. 1470/76 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 192 m2, a to až do vydania poverenia na vykonanie exekúcie súdnemu exekútorovi, na vymoženie žalovanej sumy s príslušenstvom, splnenia povinnosti uloženej v rozhodcovskom rozsudku, maximálne však do 90 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o veci samej - 630/2025 | -               |
| P 98/2026 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. 384EX 56/26 od súd. exekútora: JUDr. Jozef Augustín, PhD., Exekútorový úrad Žilina, Moyzesova 923/49, Žilina, v prospech oprávneného: MIRALEX, s.r.o., Štefánikova 828/0, Púchov, IČO: 36016454, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky reg. C KN parc. č. 1470/73 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1608 m2, parc. č. 1470/74 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 692 m2, parc. č. 1470/76 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 192 m2 - Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami - 85/2026;   | -               |
| P 199/2026 - Oznámenie o výkone záložného práva podľa § 151 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. 46947035 na pozemok registra C KN parc.č. 1470/73 zast.pl. o výmere 1608 m2, pozemok registra C KN parc.č. 1470/74 zast.pl. o výmere 692 m2, pozemok registra C KN parc.č. 1470/76 zast.pl. o výmere 192 m2 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava z titulu zmluvy o úvere č. 141/CC/19 zo dňa 21.03.2019 predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe v zmysle zák. č. 323/1992 Zb. - 189/2026;  | -               |

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

**ČASŤ C: ŤARCHY**

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah  |
|----------------------------------|--|
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | V 1458/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 141/CC/19-ZZ1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 na pozemok C KN parc. č. 1470/73 zast. pl. o výmere 1608 m2, C KN parc. č. 1470/74 zast. pl. o výmere 692 m2, C KN parc. č. 1470/76 zast. pl. o výmere 192 m2, vklad povolený dňa 29.03.2021 - 133/2021; |

**List vlastníctva č. 5009:****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****Stavby**

Počet stavieb: 2

| Súpisné číslo  | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby                             | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|--|---------------------------|-------------|--|------------------------------|--------------------|
| 1326   | 1470/76                   | 15          | Predajno-obchodné priestory a kancelárie |                              | 1                  |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1470/76 pod stavbou s.č. 1326 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4443. |                           |             |  |                              |                    |
| Iné údaje: Bez zápisu  |                           |             |  |                              |                    |
| 1357   | 1470/74                   | 1           | Garáže a skladové priestory              |                              | 1                  |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1470/74 pod stavbou s.č. 1357 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4443. |                           |             |  |                              |                    |
| Iné údaje: Bez zápisu  |                           |             |  |                              |                    |

**Legenda**

## Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 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<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj  | Spoluvlastnícky podiel |
|----------------|---|------------------------|
| 1              | Unistav Teplička, s.r.o., Sv.Cyrila a Metoda 830, Teplička nad Váhom, PSČ 013 01, SR, IČO: 36418633   | 1/1                    |
|                | Titul nadobudnutia:<br>Rozhodnutie o určení súp.čísla, č.Z 8128/14 - 1193/14  |                        |
|                | Iné údaje: Bez zápisu   |                        |
|                | Poznámky  | K nehnuteľnosti        |
|                | P 98/2026 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. 384EX 56/26 od súd. exekútora: JUDr. Jozef Augustín, PhD., Exekútorský úrad Žilina, Moyzesova 923/49, Žilina, v prospech oprávneného: MIRALEX, s.r.o., Štefánikova 828/0, Púchov, IČO: 36016454, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Predajno-obchodné priestory a kancelárie súp. č. 1326 na pozemku parc.č. 1470/76, Garáže a skladové priestory súp. č. 1357 na pozemku parc. č. 1470/74 - Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami - 85/2026; | -                      |
|                | P 199/2026 - Oznámenie o výkone zál. práva podľa § 151 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. 46947035 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava z titulu zmluvy o úvere č. 141/CC/19 zo dňa 21.03.2019 predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe v zmysle zák. č. 323/1992 Zb. - 189/2026;                             | -                      |

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani  
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

**ČASŤ C: ŤARCHY**

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah  |
|----------------------------------|--|
| Vlastník poradové číslo 1        | V 1458/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 141/CC/19-ZZ1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 na stavbu - predajno-obchodné priestory a kancelárie súp. číslo 1326 na pozemku C KN parc. č. 1470/76, stavbu - garáže a skladové priestory súp. číslo 1357 na pozemku C KN parc. č. 1470/74, vklad povolený dňa 29.03.2021 - 133/2021;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7633/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 597/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Ravson s.r.o., Družobná 65, Bratislava, IČO: 00644021 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 624/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7634/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 586/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Ravson s.r.o., Družobná 65, Bratislava, IČO: 00644021 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 625/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7673/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 550/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Štefan Budzák, Tatranská 1010/19, Lendak, IČO: 44407165 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 626/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7674/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 562/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného KRANKAS s.r.o., Bratislavská 1, Žilina, IČO: 36372111 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 627/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7821/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 555/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného J-D Company SK, s.r.o., Mútne 282/0, IČO: 51293862 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 641/2025;   |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8049/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 652/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Grave spol.s.r.o., Jaseňová /18, Žilina., IČO: 31624626 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 658/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8051/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 661/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného DOKA Slovakia, Debniaca technika s.r.o., Ivanská cesta /28, Bratislava-Ružinov., IČO: 31354335 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 659/2025; |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8053/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 636/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Almya spol.s.r.o., M.R.Štefánika 77, Žilina., IČO: 46418750 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 660/2025;                                    |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8430/2025 - Rozhodnutie č. 105122218/2025 o zriadení zál. práva v prospech Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, Žilina na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74, zákaz nakladania s predmetom zál. práva - 684/2025; 16/2026;   |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 388/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 666/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného GRAVE spol.s.r.o., Jaseňová /18, Žilina., IČO: 31624626 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 30/2026;  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 1 | Z 389/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 699/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustin, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného SLOVNAPO, s.r.o., Závodská 46/2937, Žilina., IČO: 31607527 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 31/2026;        |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z 390/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 703/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustin, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MD-MAX crane.s.r.o., Robotnícka 2137, P.Bystrica., IČO: 54239834 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 32/2026;  |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z 1230/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 754/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustin, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MARPAI, s.r.o., Štúrova 1211/63, Kys. Nové Mesto, IČO: 46947035 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 186/2026; |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z 1231/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 16/26 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustin, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MD-MAX, s.r.o., Robotnícka 4357, Pov.Bystrica, IČO: 46564667 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 187/2026;     |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z 2334/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 109/26 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustin, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného STAVMAT-STAVEBNINY, s.r.o., Pezinská 56, Malacky, IČO: 34116125 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 190/2026; |

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 15.4.2026 za účasti znalca Ing. Branislava Janigu. Na obhliadke bola vytvorená fotodokumentácia exteriéru. Interiér administratívnej budovy a garáží nebol sprístupnený (boli poskytnuté fotky interiéru).

**d) Technická dokumentácia:**

Pre spracovanie tohto znaleckého posudku bol znalcovi poskytnutý znalecký posudok č. 28/2021 vypracovaný znalcom Ing. Zuzana Ponechalová. Údaje o veku jednotlivých budov sú súčasťou príloh.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**List vlastníctva č. 4443:

Pozemky parc. KN-C č. 1470/73, parc. KN-C č. 1470/74 a parc. KN-C č. 1470/76, k.ú. Teplička nad Váhom, obec Teplička nad Váhom, okres sú evidované v popisných informáciách katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č.4443. Pozemok parc. KN-C č. 1470/73 ako druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie situovaný v zastavanom území obce s kódom spôsobu využitia 18 - Pozemok, na ktorom je dvor. Pozemky parc. KN-C č. 1470/74 a parc. KN-C č. 1470/76, ako druh zastavaná plocha a nádvorie situovaný v zastavanom území obce s kódom spôsobu využitia 16 - pozemok na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom.

List vlastníctva č. 5009:

Stavby – Predajno – obchodné priestory a kancelárie súp. číslo 1326, na parc. KN-C č.1470/76, garáže a skladové priestory súp. číslo 1357, na parc. KN-C č. 1470/74 sú evidované v popisných informáciách katastra nehnuteľností na liste vlastníctva č.5009.

Stavba predajno – obchodné priestory a kancelárie súp. číslo 1326 druh stavby 15 – administratívna budova, garáže a skladové priestory súp. číslo 1357, druh stavby 1 – priemyselná budova. Druh stavieb v zmysle evidencie katastra nehnuteľností je v súlade so spôsobom jej využitia k dátumu obhliadky.

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a boli zistené skutočnosti:

Pôdorysné zobrazenie stavby predajno – obchodné priestory a kancelárie súp. číslo 1326 a garáže a skladové priestory súp. číslo 1357 v informatívnej kópii z katastrálnej mapy vytvorenej cez katastrálny portál dňa 15.4.2026 je v súlade s jej skutočným pôdorysom.

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

Administratívna budova súp. č. 1326 na pozemku parc. KN-C č. 1470/76, sklady a garáže súp.č. 1357 na pozemku parc. KN-C č. 1470/74 k.ú. Teplička nad Váhom, obec Teplička nad Váhom, prípojky inžinierskych sietí (vodovodná, kanalizačná, elektrická, plynová), spevnené plochy, oplotenie.

Pozemky:

- Pozemok parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom
- Pozemok parc. KN-C č.1470/74 k.ú. Teplička nad Váhom
- Pozemok parc. KN-C č.1470/76 k.ú. Teplička nad Váhom

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

Neboli zistené

Pozemky:

Neboli zistené

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Administratívna budova č.s. 1326 na parc. KN-C č. 1470/76 k.ú. Teplička nad Váhom

##### DISPOZIČNÉ RIEŠENIE STAVBY:

##### 1.NP

Cez zvetrie sa dostaneme do zádveria. Zo zádveria chodbou sa ide do predajne. Do predajne je aj vstup z vonku z terénu. Na prízemí je pre zamestnancov kuchynka, WC so skladosm pre upratovačku a sklad. Z vonkajších priestorov sa vchádza do šatne pre zamestnancov, kde majú WC, sprchu a kuchynku.

##### 2.NP

ŽB schodisko sa dostaneme na 2.NP, kde je zasadačka, kancelária, sekretariát, riaditeľ, kuchynka pre zamestnancov a sociálne zariadenie.

##### 3.NP

ŽB schodisko sa dostaneme na 3.NP, kde sa nachádzajú 4 kancelárie, kuchynka a sociálne zariadenie.

##### Technický popis stavby:

Ohodnocovaný je technicko – administratívny objekt s napojením na inžinierske siete (vodovod, kanalizácia, elektriika, plyn) v obci Teplička and Váhom. Objekt je osadený v rovinnom teréne, v oplatenom areáli. Administratívna budova je postavená ako trojpodlažný objekt, nosný systém tvorí ŽB skelet, výplňové murivo tvoria plynosilikátové tvárnice s presklenou fasádou, stropy sú železobetónové monolitické, priečky sú murované z tvárníc PORFIX, objekt je zateplený zatepl'ovacím systémom. Založenie stavby je na základových pätkách s vodorovnými izoláciami proti zemej vlhkosti, schodisko je monolitické železobetónové, obložené žulovou dlažbou. Vnútorne omietky sú vápenné štukové so stierkami a farebnými mal'bami, vonkajšie omietky sú baumitové, sokel obložený žulou. Tepelné izolácie sú prevedené zo styroduru na poschodiach penovým polystyrénom, strecha je plochá, zateplenie Nobasilom v hr. 250mm. Strechu tvoria zbíjané väzníky, ktoré vytvárajú spád pultovej strechy, krytina je z krytiny FATRAFOL. Klampiarske konštrukcie sú kompletne z titánzinku. Na podlahách sú vo všetkých podlažiach dlažby zo žuly, v sociálnych častiach sú kvalitné obklady, okná sú plastové s izolačným trojsklom s celoobvodovým kovaním, na schodisku je nerezové zábradlie, vnútorné dvere plné aj presklenené, protipožiarne, dyhované v obložkových zárubniach, vstupné dvere sú kovové presklenené s fóliou proti rozbitiu s bezpečnostným kovaním. Vybavenie interiéru je vo vyššom štandarde. Zabudované WC geberit, keramické umývadlá, kuchynské linky z tvrdého dreva, nerezové drezy, v sociálnych zariadeniach odsávanie, pákové úsporné batérie, klimatizácia. Vykurovanie objektu je z kotla na plyn, rozvody sú z hliníkoplastu, radiátory KORAD, rozvod teplej a studenej vody vo všetkých podlažiach, rozvody zdravotníckej z plastvého potrubia s napojením na splaškovú kanalizáciu. Objekt je chránený bleskozvodom. Dispozičné riešenia sú zrejmé z jednotlivých podlaží.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 69 budovy pre riadenie, správu a administratívu - ostatné

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet  | Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ] |
|--|--------------------------------------|
| <b>Základy</b>   |                                      |
| (13,10*13,03+2,10*6,92+2,15*3,8)*0,45                  | 87,03                                |
| <b>Vrchná stavba</b>                                   |                                      |
| (13,10*13,03+2,10*6,92+2,15*3,8)*3,0+(13,10*13,03)*6,0 | 1 604,34                             |

|  |                 |
|--|-----------------|
| <b>Zastrešenie</b>                               |                 |
| (13,10*13,03)*1,15*0,5+(2,10*6,92+2,15*3,80)*0,3 | 104,96          |
| <b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>          | <b>1 796,33</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] |
|----------|-------|--------------------------------|----------------------|---------|-------------------|-------|
| Nadzemné | 1     | 13,1*13,03+2,10*6,92+2,15*3,80 | 193,4                | Repr. 3 |                   | 3     |
| Nadzemné | 2     | 13,1*13,03                     | 170,69               | Repr. 3 |                   | 3     |
| Nadzemné | 3     | 13,10*13,03                    | 170,69               | Repr. 3 |                   | 3     |

**Priemerná zastavaná plocha:**

$$(193,4 + 170,69 + 170,69) / 3 = 178,26 \text{ m}^2$$

**Priemerná výška podlaží:**

$$(193,4 * 3 + 170,69 * 3 + 170,69 * 3) / (193,4 + 170,69 + 170,69) =$$

3,00 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 178,26) = 1,0546$$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3) = 1,0000$$

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

| Číslo                       | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] cp <sub>i</sub> | Koef. štand. ks <sub>i</sub> | Úprava podielu<br>cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub> | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-----------------------------|----------------------------|---|------------------------------|---|---|
| <b>Konštrukcie podľa RU</b> |                            |   |                              |   |   |
| 1                           | Základy vrát. zemných prác | 8,00                                    | 1,00                         | 8,00  | 7,86                                      |
| 2                           | Zvislé konštrukcie         | 17,00                                   | 1,00                         | 17,00   | 16,72                                     |
| 3                           | Stropy                     | 9,00                                    | 1,00                         | 9,00  | 8,84                                      |
| 4                           | Zastrešenie bez krytiny    | 7,00                                    | 1,00                         | 7,00  | 6,88                                      |
| 5                           | Krytina strechy            | 2,00                                    | 1,10                         | 2,20  | 2,16                                      |
| 6                           | Klmpiarske konštrukcie     | 1,00                                    | 1,00                         | 1,00  | 0,98                                      |
| 7                           | Úpravy vnútorných povrchov | 7,00                                    | 1,10                         | 7,70  | 7,56                                      |
| 8                           | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                                    | 1,10                         | 3,30  | 3,24                                      |
| 9                           | Vnútorné keramické obklady | 2,00                                    | 1,10                         | 2,20  | 2,16                                      |
| 10                          | Schody                     | 3,00                                    | 1,10                         | 3,30  | 3,24                                      |
| 11                          | Dvere                      | 3,00                                    | 1,10                         | 3,30  | 3,24                                      |
| 12                          | Vráta                      | 0,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 13                          | Okná                       | 5,00                                    | 1,10                         | 5,50  | 5,40                                      |
| 14                          | Povrchy podláh             | 3,00                                    | 1,10                         | 3,30  | 3,24                                      |
| 15                          | Vykurovanie                | 4,00                                    | 1,00                         | 4,00  | 3,93                                      |
| 16                          | Elektroinštalácia          | 6,00                                    | 1,00                         | 6,00  | 5,89                                      |
| 17                          | Bleskozvod                 | 1,00                                    | 1,00                         | 1,00  | 0,98                                      |
| 18                          | Vnútorný vodovod           | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00  | 2,95                                      |
| 19                          | Vnútorná kanalizácia       | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00  | 2,95                                      |
| 20                          | Vnútorný plynovod          | 1,00                                    | 1,00                         | 1,00  | 0,98                                      |
| 21                          | Ohrev teplej vody          | 2,00                                    | 1,00                         | 2,00  | 1,96                                      |
| 22                          | Vybavenie kuchýň           | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 23                          | Hygienické zariadenia a WC | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00  | 2,95                                      |
| 24                          | Výťahy                     | 1,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |

|    |              |               |      |               |               |
|----|--------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 25 | Ostatné      | 6,00          | 1,00 | 6,00          | 5,89          |
|    | <b>Spolu</b> | <b>100,00</b> |      | <b>101,80</b> | <b>100,00</b> |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**

$$k_V = 101,80 / 100 = 1,0180$$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 4,057$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 0,95$$

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 4,057 * 1,0180 * 1,0546 * 1,0000 * 0,939 * 0,95$$

$$VH = 361,3761 \text{ €/m}^3$$

## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Administratívna budova č.s. 1326 na parc. KN-C č. 1470/76 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 87      | 100     | 13,00 | 87,00  |

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $361,3761 \text{ €/m}^3 * 1796,33 \text{ m}^3$ | 649 150,73  |
| Technická hodnota    | 87,00 % z 649 150,73 €                         | 564 761,14  |

## 2.1.2 Sklady a garáže súp.č. 1357 na parc. KN-C č. 1470/74 k.ú. Teplička nad Váhom

### POPIS STAVBY

Objekt skladov a garáží je prízemný, ktorý je dispozične rozdelený na sklady pre stavebný materiál a garážové priestory pre stavebné mechanizmy a stroje ako aj ich opravy a údržbu. Objekt je založený na základových železobetónových pätkách vystužených železobetónovými stužidlami. Zvislé konštrukcie tvoria oceľové zvárané rámy v osových vzdialenostiach 4 x 15 m s priečnym zavetrením. Opláštenie tvoria sendvičové izolované panely s povrchom z profilovaného plechu, strechu sú z oceľových väzníkov, na ktorých je uložený VSŽ plech, strop je tepelne izolovaný s rovným podhľadom. Presvetľovacie okná sú plastové, objekt je vykurovaný kotlom na plyn BAXI, v opravárenskej dielni je kotol na tuhé palivo a rekuperácia. Garážové brány sú sekčné na elektropohon. Podlahy sú betónové z drátkobetónu. V objekte je rozvod elektroinštalácie 220/380 V z medených vodičov, rozvod vody, v objekte nie sú sociálne zariadenia.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 811 69 haly pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

**KS:** 1252 Nádrže, silá a sklady

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

| Výpočet              | Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ] |
|----------------------|--------------------------------------|
| <b>Základy</b>       |                                      |
| 44,42*15,6*0,15      | 103,94                               |
| <b>Vrchná stavba</b> |                                      |
| 44,42*15,6*5,02      | 3 478,62                             |

|   |                 |
|---|-----------------|
| <b>Zastrešenie</b>                      |                 |
| 44,42*15,6*2,35*0,5                     | 814,22          |
| <b>Obstavaný priestor stavby celkom</b> | <b>4 396,78</b> |

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 1\,301 / 30,1260 = 43,19 \text{ €/m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,948$  (kovová)

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

| Podlažie | Číslo | Výpočet ZP | ZP [m <sup>2</sup> ] | Repr.      | Výpočet výšky (h) | h [m] |
|----------|-------|------------|----------------------|------------|-------------------|-------|
| Nadzemné | 1     | 44,42*15,6 | 692,95               | Repr. 5,02 |                   | 5,02  |

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(692,95) / 1 = 692,95 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlaží:**  $(692,95 * 5,02) / (692,95) = 5,02 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 692,95) = 0,9546$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 5,02) = 1,1171$

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

| Číslo                       | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] cp <sub>i</sub> | Koef. štand. ks <sub>i</sub> | Úprava podielu<br>cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub> | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-----------------------------|----------------------------|---|------------------------------|---|---|
| <b>Konštrukcie podľa RU</b> |                            |   |                              |   |   |
| 1                           | Základy vrát. zemných prác | 12,00                                   | 1,00                         | 12,00   | 12,38                                     |
| 2                           | Zvislé konštrukcie         | 29,00                                   | 1,00                         | 29,00   | 29,93                                     |
| 3                           | Stropy                     | 9,00                                    | 0,60                         | 5,40  | 5,57                                      |
| 4                           | Zastrešenie bez krytiny    | 11,00                                   | 1,00                         | 11,00   | 11,35                                     |
| 5                           | Krytina strechy            | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00  | 3,10                                      |
| 6                           | Klampiarske konštrukcie    | 1,00                                    | 1,00                         | 1,00  | 1,03                                      |
| 7                           | Úpravy vnútorných povrchov | 6,00                                    | 1,00                         | 6,00  | 6,19                                      |
| 8                           | Úpravy vonkajších povrchov | 3,00                                    | 1,00                         | 3,00  | 3,10                                      |
| 9                           | Vnútorné keramické obklady | 0,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 10                          | Schody                     | 1,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 11                          | Dvere                      | 2,00                                    | 1,00                         | 2,00  | 2,06                                      |
| 12                          | Vráta                      | 2,00                                    | 1,50                         | 3,00  | 3,10                                      |
| 13                          | Okná                       | 4,00                                    | 1,00                         | 4,00  | 4,13                                      |
| 14                          | Povrchy podláh             | 5,00                                    | 1,10                         | 5,50  | 5,68                                      |
| 15                          | Vykurovanie                | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 16                          | Elektroinštalácia          | 5,00                                    | 1,00                         | 5,00  | 5,16                                      |
| 17                          | Bleskozvod                 | 1,00                                    | 1,00                         | 1,00  | 1,03                                      |
| 18                          | Vnútorný vodovod           | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 19                          | Vnútorná kanalizácia       | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 20                          | Vnútorný plynovod          | 0,00                                    | 1,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 21                          | Ohrev teplej vody          | 0,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 22                          | Vybavenie kuchýň           | 0,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 23                          | Hygienické zariadenia a WC | 0,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 24                          | Výťahy                     | 0,00                                    | 0,00                         | 0,00  | 0,00                                      |
| 25                          | Ostatné                    | 6,00                                    | 1,00                         | 6,00  | 6,19                                      |
| <b>Spolu</b>                |                            | <b>100,00</b>                           |                              | <b>96,90</b>  | <b>100,00</b>                             |

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 96,90 / 100 = 0,9690$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$   
 $VH = 43,19 \text{ €/m}^3 * 4,057 * 0,9690 * 0,9546 * 1,1171 * 0,948 * 0,95$   
 $VH = 163,0637 \text{ €/m}^3$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Sklady a garáže súp.č. 1357 na parc. KN-C č. 1470/74 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 47      | 60      | 21,67 | 78,33  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $163,0637 \text{ €/m}^3 * 4396,78 \text{ m}^3$ | 716 955,21  |
| Technická hodnota    | 78,33 % z 716 955,21 €                         | 561 591,02  |

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Oplotenie areálu na parc. KN-C č. 1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je oplotenie areálu, ktoré pozostáva z murovanej podmurovky z tvárnic, obloženej žulovými doskami, z ocelových stĺpikov a poplastovaného pletiva. Vstupná brána je kovaná, elektricky ovládaná. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 40 rokov pri bežnej údržbe.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 815 2 Oplotenie  
**KS:** 2ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

| Pol. č. | Popis   | Počet MJ             | Body / MJ | Rozpočtový ukazovateľ |
|---------|---|----------------------|-----------|-----------------------|
| 1.      | <b>Základy vrátane zemných prác:</b>                    |                      |           |                       |
|         | z kameňa a betónu                                       | 203,11m              | 700       | 23,24 €/m             |
| 2.      | <b>Podmurovka:</b>                                      |                      |           |                       |
|         | betónová monolitická alebo prefabrikovaná               | 203,11m              | 926       | 30,74 €/m             |
|         | <b>Spolu:</b>   |                      |           | <b>53,98 €/m</b>      |
| 3.      | <b>Výplň plotu:</b>                                     |                      |           |                       |
|         | zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky | 507,78m <sup>2</sup> | 380       | 12,61 €/m             |
| 4.      | <b>Plotové vráta:</b>                                   |                      |           |                       |
|         | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov  | 1 ks                 | 7505      | 249,12 €/ks           |
| 5.      | <b>Plotové vrátka:</b>                                  |                      |           |                       |
|         | b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov  | 1 ks                 | 3890      | 129,12 €/ks           |

**Dĺžka plotu:**  $49,10+59,85+42,10+52,06 = 203,11 \text{ m}$

**Pohľadová plocha výplne:**  $203,11 * 2,5 = 507,78 \text{ m}^2$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$

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

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Oplotenie areálu na parc. KN-C č. 1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 27      | 40      | 32,50 | 67,50  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(203,11\text{m} * 53,98 \text{ €/m} + 507,78\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 4,057 * 0,95$ | 68 392,75   |
| Technická hodnota    | $67,50 \% \text{ z } 68 392,75 \text{ €}$  | 46 165,11   |

## 2.2.2 Vrtaná studňa na parc. KN-C č. 1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je vrtaná studňa, ktorá slúži ako rezerva pitnej a úžitkovej vody. Hĺbka je 19,0m, priemer 160mm a potrubie je z PVC. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 825 7 Studne a záchyty vody  
**KS:** 222 2 Miestne potrubné rozvody vody

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Typ:** vrtaná  
**Hĺbka:** 19 m  
**Priemer:** 160 mm  
**Počet elektrických čerpadiel:** 1  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$   
**Rozpočtový ukazovateľ:** 70,21 €/m

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vrtaná studňa na parc. KN-C č. 1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $(70,21 \text{ €/m} * 19\text{m} + 422,23 \text{ €/ks} * 1\text{ks}) * 4,057 * 0,95$ | 6 768,74    |
| Technická hodnota    | 74,00 % z 6 768,74 €   | 5 008,87    |

## 2.2.3 Elektrická prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom

Elektrická prípojka NN je riešená zemným káblom Al 4x25mm celkovej dĺžky 40,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**Kód JKSO:** 828 7 Elektrické rozvody  
**Kód KS:** 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)  
**Bod:** 7.1. NN prípojky  
**Položka:** 7.1.k) kábová prípojka zemná Al 4\*25 mm\*mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $480/30,1260 = 15,93 \text{ €/bm}$   
**Počet káblov:** 1  
**Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:** 9,56 €/bm  
**Počet merných jednotiek:** 40 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Elektrická prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $40 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 0 * 9,56 \text{ €/bm}) * 4,057 * 0,95$ | 2 455,86    |
| Technická hodnota    | 74,00 % z 2 455,86 €  | 1 817,34    |

**2.2.4 Vodovodná prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom**

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka. Vodovodná prípojka je z HDPE potrubia DN 40mm a má dĺžku 36,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1780/30,1260 = 59,09 \text{ €/bm}$   
 Počet merných jednotiek: 36 bm  
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 4,057$   
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodovodná prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $36 \text{ bm} * 59,09 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$ | 8 198,70    |
| Technická hodnota    | 74,00 % z 8 198,70 €                                | 6 067,04    |

## 2.2.5 Vodomeraná šachta na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je vodomerná šachta. Vodomerná šachta je monolitická železobetónová so železobetónovým stropom a ocelovým poklopom. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 70 rokov pri bežnej údržbe.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $2,2*2,0*3,8 = 16,72 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Vodomerná šachta na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 57      | 70      | 18,57 | 81,43  |

### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $16,72 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 4,057 * 0,95$ | 16 385,51   |
| Technická hodnota    | $81,43 \% \text{ z } 16 385,51 \text{ €}$                                       | 13 342,72   |

## 2.2.6 Kanalizačná prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka. Kanalizačná prípojka je z plastového potrubia DN 200 mm a má dĺžku 28,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 60 rokov pri bežnej údržbe.

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 28 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 47      | 60      | 21,67 | 78,33  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $28 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$ | 3 618,43    |
| Technická hodnota    | $78,33 \% \text{ z } 3 618,43 \text{ €}$            | 2 834,32    |

### 2.2.7 Kanalizačná prípojka dažďovej kanalizácie na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom

Predmetom ohodnotenia je kanalizačná prípojka. Kanalizačná prípojka je z plastového potrubia DN 200 mm a má dĺžku 128,6 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 60 rokov pri bežnej údržbe.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové  
**Položka:** 2.3.c) Prípojka kanalizácie DN 200 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1010/30,1260 = 33,53 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 128,6 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačná prípojka dažďovej kanalizácie na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 47      | 60      | 21,67 | 78,33  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet  | Hodnota [€] |
|----------------------|--|-------------|
| Východisková hodnota | $128,6 \text{ bm} * 33,53 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$ | 16 618,93   |
| Technická hodnota    | 78,33 % z 16 618,93 €                                  | 13 017,61   |

**2.2.8 Kanalizačné šachty na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom**

Predmetom ohodnotenia sú kanalizačné šachty. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 60 rokov pri bežnej údržbe.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)  
**Bod:** 2.4. Kanalizačné šachty  
**Položka:** 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$   
**Počet merných jednotiek:** 5 Ks  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Kanalizačné šachty na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 47      | 60      | 21,67 | 78,33  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $5 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 4,057 * 0,95$ | 5 852,91    |
| Technická hodnota    | 78,33 % z 5 852,91 €                                | 4 584,58    |

**2.2.9 Plynová prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom**

Plynová prípojka je vedená z verejného plynovodu z potrubia DN 25mm. Plynová prípojka má dĺžku 36,0 bm. Predpokladaná životnosť je stanovená odborným odhadom na 50 rokov pri bežnej údržbe.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 827 5 Plynovod  
**Kód KS:** 2221 Miestne plynovody  
**Kód KS2:** 2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 5. Plynovod (JKSO 827 5)  
**Bod:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 36 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Plynová prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 37      | 50      | 26,00 | 74,00  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | $36 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 4,057 * 0,95$ | 1 957,75    |
| Technická hodnota    | $74,00 \% \text{ z } 1\,957,75 \text{ €}$           | 1 448,74    |

**2.2.10 Spevnená plocha dvora na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom**

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy z drveného makadámu, ktoré slúžia ako odstavné plochy pre nákladné vozidlá a stavebné mechanizmy. Životnosť vonkajších úprav je stanovená odborným odhadom na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.1. Plochy s prašným povrchom  
**Položka:** 8.1.a) Štrkové do hrúbky 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $305/30,1260 = 10,12 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $50,0 * 45,0 = 2250 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnená plocha dvora na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 27      | 40      | 32,50 | 67,50  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 2250 m <sup>2</sup> ZP * 10,12 €/m <sup>2</sup> ZP * 4,057 * 0,95 | 87 759,00   |
| Technická hodnota    | 67,50 % z 87 759,00 €   | 59 237,33   |

**2.2.11 Spevnené plochy na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom**

Predmetom ohodnotenia sú spevnené plochy, ktoré slúžia ako chodníky pre peších. Spevnené plochy sú z betónovej zámkovej dlažby osadenej v betónovej mazanine. Životnosť vonkajších úprav je stanovená odborným odhadom na 40 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.g) Zámková betón. dlažba-kladené do malty na podkl. betón

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $570/30,1260 = 18,92 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $0,5*1,2*(4,8+4,2)+1,5*13,4 = 25,5 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 4,057$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 0,95$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov   | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|---|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Spevnené plochy na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 2013              | 13      | 27      | 40      | 32,50 | 67,50  |

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

| Názov                | Výpočet   | Hodnota [€] |
|----------------------|---|-------------|
| Východisková hodnota | 25,5 m <sup>2</sup> ZP * 18,92 €/m <sup>2</sup> ZP * 4,057 * 0,95 | 1 859,47    |
| Technická hodnota    | 67,50 % z 1 859,47 €  | 1 255,14    |

## 2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

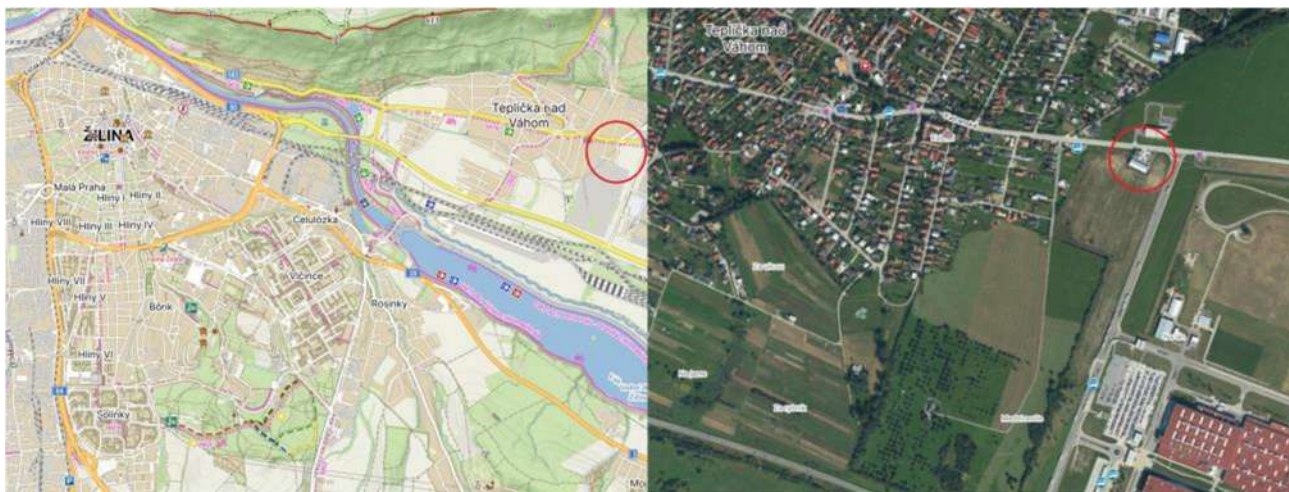
| Názov   | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|---|--------------------------|-----------------------|
| Administratívna budova č.s. 1326 na parc. KN-C č. 1470/76 k.ú. Teplička nad Váhom         | 649 150,73               | 564 761,14            |
| Sklady a garáže súp.č. 1357 na parc. KN-C č. 1470/74 k.ú. Teplička nad Váhom              | 716 955,21               | 561 591,02            |
| Oplotenie areálu na parc. KN-C č. 1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                         | 68 392,75                | 46 165,11             |
| Vŕtaná studňa na parc. KN-C č. 1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                            | 6 768,74                 | 5 008,87              |
| Elektrická prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                       | 2 455,86                 | 1 817,34              |
| Vodovodná prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                        | 8 198,70                 | 6 067,04              |
| Vodomerná šachta na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                          | 16 385,51                | 13 342,72             |
| Kanalizačná prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                      | 3 618,43                 | 2 834,32              |
| Kanalizačná prípojka dažďovej kanalizácie na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 16 618,93                | 13 017,61             |
| Kanalizačné šachty na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                        | 5 852,91                 | 4 584,58              |
| Plynová prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                          | 1 957,75                 | 1 448,74              |
| Spevnená plocha dvora na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                     | 87 759,00                | 59 237,33             |
| Spevnené plochy na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                           | 1 859,47                 | 1 255,14              |
| <b>Celkom:</b>  | <b>1 585 973,99</b>      | <b>1 281 130,96</b>   |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti a pozemky zapísané na liste vlastníctva č.4443 a č.5009 v extraviláne k.ú. Teplička nad Váhom.

Mesto Žilina ako krajské mesto na severozápade Slovenska. V meste sa nachádzajú obchodné centrá a kiná. Dopravu v meste zabezpečuje mestská hromadná doprava, prímestská doprava a železničná doprava. Cez mesto vedie diaľničná komunikácia D1 (Bratislava – Košice). Daná lokalita je priemyselného charakteru vzdialená 10 min vlastným autom ako aj hromadnou dopravou do samotného centra mesta. Prístup do areálu je priamo zo spevnenej komunikácie, predmetná lokalita je vybavená kompletnou technickou infraštruktúrou (rozvody inžinierskych sietí, prístupové komunikácie).



Obr. 1 Vyznačené umiestnenie nehnuteľnosti v obci Teplička nad Váhom ako aj umiestnenie vzhľadom k centru obce

#### b) Analýza využitia nehnuteľností

Hodnotený areál bol postavený ako samostatná skupina budov a hál (kancelárske priestory, výrobné, opravárenské a skladové priestory s priestormi pre zamestnancov, dielenské priestory, skladové priestory, odstavné priestory v dielňach pre nákladné a osobné autá) a je vhodný pre štandardné celoročné užívanie.

Vzhľadom k súčasnému účelu využitia hodnotenej nehnuteľnosti ako aj okolitej zástavbe a z toho vyplývajúcich obmedzení nie je predpoklad jej iného využitia. Jej zmenu využitia z garážových, skladových a výrobných priestorov nie je možné bez väčších zásahov.

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

- V mieste kde sa nehnuteľnosti nachádzajú nie sú známe žiadne pripravované zmeny v ÚP, nieje plánovaná výstavba žiadnych verejnoprávnych stavieb a cestných komunikácií vyššieho významu. V danej lokalite neboli zistené žiadne priame riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie nehnuteľnosti.

Na liste vlastníctva č. 4443 v časti ťarchy:

#### ČASŤ C: ŤARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah   |
|----------------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 1        | V 1458/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 141/CC/19-ZZ1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 na pozemok C KN parc. č. 1470/73 zast. pl. o výmere 1608 m <sup>2</sup> , C KN parc. č. 1470/74 zast. pl. o výmere 692 m <sup>2</sup> , C KN parc. č. 1470/76 zast. pl. o výmere 192 m <sup>2</sup> , vklad povolený dňa 29.03.2021 - 133/2021; |

Na liste vlastníctva č. 5009 v časti ťarchy:

## ČASŤ C: ŤARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah  |
|----------------------------------|--|
| Vlastník poradové číslo 1        | V 1458/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 141/CC/19-ZZ1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 na stavbu - predajno-obchodné priestory a kancelárie súp. číslo 1326 na pozemku C KN parc. č. 1470/76, stavbu - garáže a skladové priestory súp. číslo 1357 na pozemku C KN parc. č. 1470/74, vklad povolený dňa 29.03.2021 - 133/2021;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7633/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 597/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Ravson s.r.o., Družobná 65, Bratislava, IČO: 00644021 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 624/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7634/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 586/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Ravson s.r.o., Družobná 65, Bratislava, IČO: 00644021 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 625/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7673/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 550/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Štefan Budzák, Tatranská 1010/19, Lendak, IČO: 44407165 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 626/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7674/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 562/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného KRANKAS s.r.o., Bratislavská 1, Žilina, IČO: 36372111 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 627/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7821/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 555/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného J-D Company SK, s.r.o., Mútne 282/0, IČO: 51293862 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 641/2025;   |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8049/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 652/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Grave spol.s.r.o., Jaseňová /18, Žilina., IČO: 31624626 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 658/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8051/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 661/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného DOKA Slovakia, Debniaca technika s.r.o., Ivanská cesta /28, Bratislava-Ružinov., IČO: 31354335 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 659/2025; |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8053/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 636/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Almya spol.s.r.o., M.R.Štefánika 77, Žilina., IČO: 46418750 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 660/2025;                                    |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8430/2025 - Rozhodnutie č. 105122218/2025 o zriadení zál. práva v prospech Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, Žilina na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74, zákaz nakladania s predmetom zál. práva - 684/2025; 16/2026;   |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 388/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 666/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného GRAVE spol.s.r.o., Jaseňová /18, Žilina., IČO: 31624626 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 30/2026;  |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 389/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 699/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného SLOVNAPO, s.r.o., Závodská 46/2937, Žilina., IČO: 31607527 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 31/2026;        |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 390/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 703/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MD-MAX crane s.r.o., Robotnícka 2137, P.Bystrica., IČO: 54239834 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 32/2026;  |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 1230/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 754/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MARPAI, s.r.o., Štúrova 1211/63, Kys. Nové Mesto, IČO: 46947035 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 186/2026; |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 1231/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 16/26 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MD-MAX, s.r.o., Robotnícka 4357, Pov.Bystrica, IČO: 46564667 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 187/2026;     |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 2334/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 109/26 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného STAVMAT-STAVEBNINY, s.r.o., Pezinská 56, Malacky, IČO: 34116125 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 190/2026; |

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

###### Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,4 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,4

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

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800) | 1,200   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,800   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,400   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,220   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)  | 0,040   |

###### Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie   | Trieda | $k_{PDI}$ | Váha $v_i$ | Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$ |
|-------|---|--------|-----------|------------|------------------------------|
| 1     | <b>Trh s nehnuteľnosťami</b>  | III.   | 0,400     | 13         | 5,20                         |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe  |        |           |            |                              |
| 2     | <b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b>  | IV.    | 0,220     | 30         | 6,60                         |
|       | časť obce nevhodná k bývaniu situovaná na okraji obce   |        |           |            |                              |
| 3     | <b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b>   | II.    | 0,800     | 8          | 6,40                         |
|       | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu  |        |           |            |                              |
| 4     | <b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b>  | II.    | 0,800     | 7          | 5,60                         |
|       | objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod. |        |           |            |                              |
| 5     | <b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b>  | III.   | 0,400     | 6          | 2,40                         |
|       | bez dopadu na cenu nehnuteľnosti  |        |           |            |                              |
| 6     | <b>Typ nehnuteľnosti</b>  | II.    | 0,800     | 10         | 8,00                         |
|       | priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom   |        |           |            |                              |
| 7     | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>   | II.    | 0,800     | 9          | 7,20                         |
|       | dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %                                |        |           |            |                              |
| 8     | <b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b>   | I.     | 1,200     | 6          | 7,20                         |
|       | malá hustota obyvateľstva   |        |           |            |                              |
| 9     | <b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b>  | III.   | 0,400     | 5          | 2,00                         |
|       | orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná  |        |           |            |                              |
| 10    | <b>Konfigurácia terénu</b>  | I.     | 1,200     | 6          | 7,20                         |
|       | rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%   |        |           |            |                              |
| 11    | <b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>  | II.    | 0,800     | 7          | 5,60                         |
|       | elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa                           |        |           |            |                              |

|              |  |      |       |            |              |
|--------------|--|------|-------|------------|--------------|
| 12           | <b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b>   | IV.  | 0,220 | 7          | 1,54         |
|              | železnica, alebo autobus   |      |       |            |              |
| 13           | <b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b>  | III. | 0,400 | 10         | 4,00         |
|              | obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby |      |       |            |              |
| 14           | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>   | IV.  | 0,220 | 8          | 1,76         |
|              | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m   |      |       |            |              |
| 15           | <b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b>  | II.  | 0,800 | 9          | 7,20         |
|              | bežný hluk a prašnosť od dopravy   |      |       |            |              |
| 16           | <b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b>   | III. | 0,400 | 8          | 3,20         |
|              | bez zmeny  |      |       |            |              |
| 17           | <b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>  | IV.  | 0,220 | 7          | 1,54         |
|              | rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby  |      |       |            |              |
| 18           | <b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>  | III. | 0,400 | 4          | 1,60         |
|              | bežný prenájom nehnuteľností   |      |       |            |              |
| 19           | <b>Názor znalca</b>  | III. | 0,400 | 20         | 8,00         |
|              | priemerná nehnuteľnosť   |      |       |            |              |
| <b>Spolu</b> |  |      |       | <b>180</b> | <b>92,24</b> |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

| Názov                              | Výpočet  | Hodnota             |
|------------------------------------|--|---------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 92,24 / 180$                                   | 0,512               |
| Všeobecná hodnota                  | $VŠH_S = TH * k_{PD} = 1\,281\,130,96 \text{ €} * 0,512$ | <b>655 939,05 €</b> |

## 3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

### 3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

#### KOMBINOVANÁ METÓDA

Pri stanovení všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sú uvažované nasledovné okrajové podmienky:

- kúpyschopnosť obyvateľov
- relatívne rozvinutý trh s predajom aj prenájmom nebytových objektov – administratívna budova, sklady a garáže,
- stav a početnosť ponúk na prenájom daného druhu nehnuteľností v mieste a čase alebo z nájomných zmlúv

#### VÝNOSOVÁ HODNOTA

Predmetom ohodnotenia je súbor nehnuteľnosti sústredených v jednom areáli, ktoré obsahujú administratívne priestory, opravárenské a skladové priestory s priestormi pre zamestnancov, dielenské priestory, skladové priestory, odstavné priestory v dielňach pre nákladné a osobné autá.

Pre stanovenie výnosovej hodnoty boli analyzované ponuky na prenájom obdobných priestorov v danom mieste a čase s prihliadnutím na typ nehnuteľnosti, ich vybavenosť a technický stav. Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že obvyklý nájom (po objektivizácii ponúk z webových realitných serverov) sa pohybuje v intervale od 6,0 do 11,0 €/m<sup>2</sup>/mesiac na úrovni s DPH.

Spracovateľ posudku pre posudzovaný objekt uvažuje s pasívnym výnosom pre:

- Skladové, výrobné priestory, priestory garáží 6,5€/m<sup>2</sup>/mesiac (prieskum trhu)
- Predajňa a sociálne zariadenia (1.NP) 8,00€/m<sup>2</sup>/mesiac (prieskum trhu)
- Kancelárie a sociálne zariadenia (2.NP, 3.NP) 9,00€/m<sup>2</sup>/mesiac (prieskum trhu)

Obdobie výnosnosti je stanovené na 20 rokov s následným predajom.

#### Hrubý výnos

Hrubý výnos je vypočítaný za predpokladu 100 % prenajatia hodnotenej stavby ako súčin ročnej nájomnej sadzby a mernej jednotky (m<sup>2</sup> plochy). Hrubý výnos súčasne obsahuje podiel za užívanie príslušenstva stavby a pozemku. Údaje o podlahovej ploche sú prevzaté z projektovej dokumentácie, ktorá je v súlade so skutkovým stavom.

V praxi je obvyklé, že nájomné zmluvy neobsahujú v nájme náklady spojené s energiami. Tieto náklady sú účtované samostatne. Výnos z prenájmu spevnených plôch na parkovanie nie je vo výpočte uvažovaný.

| Názov                                 | Výpočet MJ                               | Počet MJ | MJ             | Nájomné [€/MJ/rok] | Nájomné spolu [€/rok] |
|---------------------------------------|--|----------|----------------|--------------------|-----------------------|
| 1.NP predajňa a sociálne zariadenie   | 40,91+39,4+8,18+3,4+3,12+10,6+5,72       | 111,33   | m <sup>2</sup> | 96,00              | 10 687,68             |
| 2.NP kancelárie a sociálne zariadenie | 29,71+24,09+28,95+5,5+3,55+3,38+2,37+2,5 | 100,05   | m <sup>2</sup> | 108,00             | 10 805,40             |
| 3.NP kancelárie a sociálne zariadenie | 19,2+29,71+24,09+28,95+2,37+5,5+3,55     | 113,37   | m <sup>2</sup> | 108,00             | 12 243,96             |
| Sklady a garáže                       | 44,42*15,6                               | 692,95   | m <sup>2</sup> | 78,00              | 54 050,10             |
| <b>Hrubý výnos spolu:</b>             |  |          |                |                    | <b>87 787,14</b>      |

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Vypočítaný ročný nájom pozemku je 12 290,20 € (pri VŠH 77,94 €/m<sup>2</sup>, výmere 2492 m<sup>2</sup>, období návratnosti 15 rokov). Podiel pozemku na dosahovaní výnosu je stanovený na 14%.

| Názov                    | Výpočet         | Spolu [€/rok]    |
|--------------------------|-----------------|------------------|
| Podiel pozemku na výnose | 14% z 87 787,14 | <b>12 290,20</b> |

**Hrubý výnos stavby:** 87 787,14 - 12 290,20 = **75 496,94 €/rok**

### Náklady

Náklady sú určené:

- ročné náklady na daň z nehnuteľností sú stanovené vo výške 3309,-
- poistenie – je stanovené z poisťnej zmluvy vo výške 4147,-
- náklady na údržbu nehnuteľnosti vynaložené na zachovanie využitia budov a odstraňovanie závad vzniknutých postupným opotrebovaním budov sú vo výpočte výnosovej metódy určené odborným odhadom (ako 1,0 % z východiskovej hodnoty stavieb ročne) na úrovni s DPH,
- výška správnych nákladov bola stanovená odhadom na 0,5% z hrubého výnosu stavieb.
- náklady za dodávky vody a energie na základe predložených faktúr

| Názov vynaloženého nákladu                | Výpočet                        | Náklad [€/rok]   |
|---|--------------------------------|------------------|
| <b>Prevádzkové náklady</b>                |                                |                  |
| daň z nehnuteľností                       | 3309                           | 3 309,00         |
| odvoz odpadkov                            | 0,50 % z 75 496,94             | 377,48           |
| dodávka vody a na odvodnenie (odvod vody) | 162,31                         | 162,31           |
| elektrina                                 | 1507                           | 1 507,00         |
| plyn                                      | 1078                           | 1 078,00         |
| <b>Náklady na údržbu</b>                  |                                |                  |
| základná údržba                           | 1,00 % z (1 585 973,99 * 1,23) | 19 507,48        |
| <b>Správne náklady</b>                    |                                |                  |
| správne náklady                           | 0,50 % z 75 496,94             | 377,48           |
| poistenie                                 | 4147                           | 4 147,00         |
| <b>Náklady spolu:</b>                     |                                | <b>30 465,75</b> |

### Odhad straty

Odhad straty je určený vo výške 8 % z hrubého výnosu zníženého o podiel výnosu pozemku. Uvedenej sadzbe zodpovedá časová strata približne na úrovni jedného mesiaca z roku (1/12).

| Názov        | Výpočet        | Spolu [€/rok]   |
|--------------|----------------|-----------------|
| Odhad straty | 8% z 75 496,94 | <b>6 039,76</b> |

### Disponibilný výnos

| Hrubý výnos stavby [€/rok] | Náklady [€/rok] | Odhad straty [€/rok] | Odčerpateľný zdroj [€/rok] |
|----------------------------|-----------------|----------------------|----------------------------|
| 75 496,94                  | 30 465,75       | 6 039,76             | <b>38 991,43</b>           |

### Výpočet výnosovej hodnoty

**Doba kapitalizácie:**

Neobmedzená

**Základná úroková sadzba ECB:**

i = 2,15 %/rok

**Miera rizika:**

r = 3,00 %/rok

**Zaťaženie daňou z príjmu:**

d = 1,37 %/rok

**Úroková miera:**

u = 2,15 + 3,00 + 1,37 = 6,52 %/rok

**Kapitalizačný úrokomer:**

k = 6,52 / 100 = 0,0652

**Výnosová hodnota**

HV = (OZ / k) = 38 991,43 / 0,0652 = **598 028,07 €**

### 3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV:TV = 11:1. Hodnota váh bola určená **USI modelom**. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase so zreteľom na typ nehnuteľnosti a ich využiteľnosť formou prenájmu.

**Technická hodnota stavieb (TH):** 1 281 130,96 €  
**Výnosová hodnota (HV):** 598 028,07 €

**Určenie váh podľa ÚSI:**

**Rozdiel:**

**Váha technickej hodnoty:** b = 1

**Váha výnosovej hodnoty:** a = 11

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:** 654 953,31 €

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

| Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb | Hodnota [€]       |
|---|-------------------|
| Metóda polohovej diferenciacie            | <b>655 939,05</b> |
| Kombinovaná metóda                        | 654 953,31        |

Všeobecná hodnota stavieb bola stanovená metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Rozdiel vo výsledkoch dosiahnutý obidvomi metódami je prípustný a vyjadruje rozdielnosť vstupných údajov použitých pri ohodnotení. Vzhľadom na polohu ohodnocovaného objektu, jeho stavebnotechnický stav a spôsob výpočtu hrubého výnosu (výnos na základe odhadovaných nájomných sadzieb), všeobecná hodnota stanovená **metódou polohovej diferenciacie** objektívnejšie vystihuje všeobecnú hodnotu ohodnocovaných stavieb v danom čase a mieste pri ich prípadnom poctivom predaji v bežnom obchodnom styku.

**VŠH stavieb = 655 939,05 €**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Pozemky

##### POPIS

Pozemky sa nachádzajú v extraviláne obce Teplička nad Váhom, v k.ú. Teplička nad Váhom. Hodnotená plocha je z časti zastavaná objektami administratívnej budovy súp.č. 1326 a garáží a skladových priestorov (zastavané pozemky parc.KN-C 1470/73, 1470/74, 1470/76). Areál má dobudovanú kompletnú infraštruktúru s možnosťou napojenia sa na všetky inžinierske siete. Dostupnosť centra obce Teplička nad Váhom ako aj mesta Žilina a tým aj kompletnej občianskej vybavenosti je veľmi dobrá, t.j. hodnotené pozemky sa nachádzajú do 5min. jazdy autom.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 1470/73             | zastavaná plocha a nádvorie | 1608,00                        | 1/1                    | 1608,00                  |
| 1470/74             | zastavaná plocha a nádvorie | 692,00                         | 1/1                    | 692,00                   |
| 1470/76             | zastavaná plocha a nádvorie | 192,00                         | 1/1                    | 192,00                   |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        | <b>2 492,00</b>          |

**Obec:**

Teplička nad Váhom

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 60,00% z 26,56 €/m<sup>2</sup> = 15,94 €/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie  | Hodnota koeficientu |
|---|---|---------------------|
| $k_s$<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 | 1,20                |
| $k_v$<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  | 1,05                |
| $k_D$<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, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy  | 0,90                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie   | 1,10                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)   | 1,40                |
| $k_z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)  | 2,80                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa   | 1,00                |

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

| Názov                                | Výpočet   | Hodnota                      |
|--------------------------------------|---|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | $k_{PD} = 1,20 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 2,80 * 1,00$               | 4,8898                       |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 15,94 \text{ €/m}^2 * 4,8898$ | <b>77,94 €/m<sup>2</sup></b> |

**VYHODNOTENIE**

| Názov              | Výpočet   | Všeobecná hodnota [€] |
|--------------------|---|-----------------------|
| parcels č. 1470/73 | $1\ 608,00 \text{ m}^2 * 77,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 125 327,52            |
| parcels č. 1470/74 | $692,00 \text{ m}^2 * 77,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 53 934,48             |
| parcels č. 1470/76 | $192,00 \text{ m}^2 * 77,94 \text{ €/m}^2 * 1/1$    | 14 964,48             |
| <b>Spolu</b>       |   | <b>194 226,48</b>     |

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

**Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty administratívnej budovy súp.č. 1326 na parc. KN-C č. 1470/76, garáží a skladových priestorov súp.č. 1357 na parc. KN-C č. 1470/74 s príslušenstvom a pozemkami parc. KN-C č. 1470/73, parc. KN-C č. 1470/74 a parc. KN-C č. 1470/76 k.ú. Teplička nad Váhom, obec Teplička nad Váhom, okres Žilina.

**Odpoď:** Všeobecná hodnota administratívnej budovy súp.č. 1326 na parc. KN-C č. 1470/76, garáží a skladových priestorov súp.č. 1357 na parc. KN-C č. 1470/74 s príslušenstvom a pozemkami parc. KN-C č. 1470/73, parc. KN-C č. 1470/74 a parc. KN-C č. 1470/76 k.ú. Teplička nad Váhom, obec Teplička nad Váhom, okres Žilina.

## REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov   | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| <b>Stavby</b>   |                       |
| Administratívna budova č.s. 1326 na parc. KN-C č. 1470/76 k.ú. Teplička nad Váhom         | 289 157,70            |
| Sklady a garáže súp.č. 1357 na parc. KN-C č. 1470/74 k.ú. Teplička nad Váhom              | 287 534,60            |
| Oplotenie areálu na parc. KN-C č. 1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                         | 23 636,54             |
| Vrtaná studňa na parc. KN-C č. 1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                            | 2 564,54              |
| Elektrická prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                       | 930,48                |
| Vodovodná prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                        | 3 106,32              |
| Vodomerná šachta na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                          | 6 831,47              |
| Kanalizačná prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                      | 1 451,17              |
| Kanalizačná prípojka dažďovej kanalizácie na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom | 6 665,02              |
| Kanalizačné šachty na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                        | 2 347,30              |
| Plynová prípojka na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                          | 741,75                |
| Spevnená plocha dvora na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                     | 30 329,51             |
| Spevnené plochy na parc. KN-C č.1470/73 k.ú. Teplička nad Váhom                           | 642,63                |
| <b>Spolu stavby</b>   | <b>655 939,05</b>     |
| <b>Pozemky</b>  |                       |
| Pozemky - parc. č. 1470/73 (1 608 m <sup>2</sup> )  | 125 327,52            |
| Pozemky - parc. č. 1470/74 (692 m <sup>2</sup> )  | 53 934,48             |
| Pozemky - parc. č. 1470/76 (192 m <sup>2</sup> )  | 14 964,48             |
| <b>Spolu pozemky (2 492,00 m<sup>2</sup>)</b>   | <b>194 226,48</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>   | <b>850 165,53</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>  | <b>850 000,00</b>     |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Osemstôpätidesiat tisíc Eur</b>                              |                       |

## MIMORIADNE RIZIKÁ

Na liste vlastníctva č. 4443 v časti ťarchy:

### ČASŤ C: ŤARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah   |
|----------------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 1        | V 1458/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 141/CC/19-ZZ1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 na pozemok C KN parc. č. 1470/73 zast. pl. o výmere 1608 m <sup>2</sup> , C KN parc. č. 1470/74 zast. pl. o výmere 692 m <sup>2</sup> , C KN parc. č. 1470/76 zast. pl. o výmere 192 m <sup>2</sup> , vklad povolený dňa 29.03.2021 - 133/2021; |

Na liste vlastníctva č. 5009 v časti ťarchy:

**ČASŤ C: ŤARCHY**

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah  |
|----------------------------------|--|
| Vlastník poradové číslo 1        | V 1458/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 141/CC/19-ZZ1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 na stavbu - predajno-obchodné priestory a kancelárie súp. číslo 1326 na pozemku C KN parc. č. 1470/76, stavbu - garáže a skladové priestory súp. číslo 1357 na pozemku C KN parc. č. 1470/74, vklad povolený dňa 29.03.2021 - 133/2021;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7633/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 597/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Ravson s.r.o., Družobná 65, Bratislava, IČO: 00644021 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 624/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7634/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 586/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Ravson s.r.o., Družobná 65, Bratislava, IČO: 00644021 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 625/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7673/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 550/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Štefan Budzák, Tatranská 1010/19, Lendak, IČO: 44407165 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 626/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7674/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 562/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného KRANKAS s.r.o., Bratislavská 1, Žilina, IČO: 36372111 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 627/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 7821/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 555/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného J-D Company SK, s.r.o., Mútne 282/0, IČO: 51293862 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 641/2025;   |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8049/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 652/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Grave spol.s.r.o., Jaseňová /18, Žilina., IČO: 31624626 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 658/2025;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8051/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 661/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného DOKA Slovakia, Debniaca technika s.r.o., Ivanská cesta /28, Bratislava-Ružinov., IČO: 31354335 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 659/2025; |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8053/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 636/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Almya spol.s.r.o., M.R.Štefánika 77, Žilina., IČO: 46418750 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 660/2025;                                    |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 8430/2025 - Rozhodnutie č. 105122218/2025 o zriadení zál. práva v prospech Daňový úrad Žilina, Janka Kráľ a 2, Žilina na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74, zákaz nakladania s predmetom zál. práva - 684/2025; 16/2026;  |
| Vlastník poradové číslo 1        | Z 388/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 666/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného GRAVE spol.s.r.o., Jaseňová /18, Žilina., IČO: 31624626 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 30/2026;  |

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Vlastník poradové číslo 1 | Z 389/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 699/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného SLOVNAPO, s.r.o., Závodská 46/2937, Žilina, IČO: 31607527 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 31/2026;         |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z 390/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 703/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MD-MAX crane.s.r.o., Robotnícka 2137, P.Bystrica, IČO: 54239834 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 32/2026;   |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z 1230/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 754/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MARPAI, s.r.o., Štúrova 1211/63, Kys. Nové Mesto, IČO: 46947035 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 186/2026; |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z 1231/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 16/26 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MD-MAX, s.r.o., Robotnícka 4357, Pov.Bystrica, IČO: 46564667 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 187/2026;     |
| Vlastník poradové číslo 1 | Z 2334/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 109/26 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného STAVMAT-STAVEBNINY, s.r.o., Pezinská 56, Malacky, IČO: 34116125 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 190/2026; |

V Žiline, dňa 21.04.2026

Ing. Branislav Janiga

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka zo dňa 24.3.2026
2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 4443 k.ú. Teplička nad Váhom zo dňa 15.4.2026 vytvorený cez katastrálny portál
3. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5009 k.ú. Teplička nad Váhom zo dňa 15.4.2026 vytvorený cez katastrálny portál
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy k LV č. 4443 a LV č. 5009 k.ú. Teplička nad Váhom zo dňa 15.4.2026, vytvorená cez katastrálny portál
5. Rozhodnutie o povolení užívania stavby vydané Obcou Teplička nad Váhom, Č.j: 2012/2856 zo dňa 25.2.2013
6. Spoločné rozhodnutie k daniam – ESOTNV.VYST.002061; rozhodnutie č. 000572/2020 zo dňa 16.03.2020
7. Poistná zmluva číslo: 80-503 71 42 nová verzia č. 5 s účinnosťou od 19.09.2018 zo dňa 18.09.2018
8. Faktúra za vodné a stočné č. 3201068398, dátum vystavenia 29.09.2020 - SEVAK a.s.
9. Dohoda o platbách za odobratú, ale zatiaľ nevyfakturovanú elektrinu – poradové číslo faktúry 133501359116 vyhotovená dňa 07.01.2020; číslo odberného miesta: 7330652 – SSE, a.s.
10. Dohoda o platbách za odobratý, ale zatiaľ nevyfakturovaný plyn – poradové číslo faktúry: 20009078 zo dňa 09.01.2020; číslo zmluvy: 3501264 – SEE, a.s.
11. Pôdorysy (administratívna budova, garáže a sklady)
12. Fotodokumentácia

**Objednávka**  
na vypracovanie znaleckého posudku  
(D 400126)

**Zadávateľ:** LICITOR group, a.s. (dražobník)  
Sládkovičova 6  
010 01 Žilina  
IČO: 36 421 561  
DIČ: 202 1857 310  
IČ DPH: SK 2021857310  
Zapísaný v OR OS Žilina vložka 10476/L

**Kontakt:** Tel: 041/763 22 34  
Fax: 041/700 31 27

**Spracovateľ:** Ing. Branislav Janiga, ID: 915453  
Znalec pre odhad hodnoty nehnuteľností

**mobil:** 0908 272 833  
**e-mail:** [branislavjaniga@gmail.com](mailto:branislavjaniga@gmail.com)

**Predmet ocenenia:**  
*Predmetom ocenenia sú nasledovné nehnuteľnosti:*

| <b>PREDMET DRAŽBY č. 1 – spoluvlastnícky podiel: 1/1</b> |  |  |              |
|--|--|--|--------------|
| <b>Základná špecifikácia:</b>                            |  |  |              |
| Číslo LV:  | Okres:<br>Obec:<br>Katastrálne územie: | Okresný úrad, katastrálny odbor:         |              |
| 5009   | Žilina                                 | Žilina                                   |              |
|  | Teplička nad Váhom                     |  |              |
|  | Teplička nad Váhom                     |  |              |
| <b>Pozemky: parcely registra „C“</b>                     |  |  |              |
| <b>Stavby:</b>   |  |  |              |
| Súpisné číslo:   | Stavba postavená na parcele číslo:     | Charakteristika:                         | Druh stavby: |
| 1326   | 1470/76                                | Predajno-obchodné priestory a kancelárie | 15           |
| 1357   | 1470/74                                | Garáže a skladové priestory              | 1            |

**PREDMET DRAŽBY č. 2 – spoluvlastnícky podiel: 1/1**

**Základná špecifikácia:**

|                                      |  |                                  |  |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|--|
| Číslo LV:                            | Okres:<br>Obec:<br>Katastrálne územie: | Okresný úrad, katastrálny odbor: |  |
| 4443                                 | Žilina                                 | Žilina                           |  |
|                                      | Teplička nad Váhom                     |                                  |  |
|                                      | Teplička nad Váhom                     |                                  |  |
| <b>Pozemky: parcely registra „C“</b> |  |                                  |  |
| Parcelné číslo:                      | Druh pozemku:                          | Výmera v m <sup>2</sup> :        | poznámky – charakteristika<br>– príslušnosť k ZÚO –EL: |
| 1470/73                              | Zastavaná plocha a nádvorie            | 1608                             |  |
| 1470/74                              | Zastavaná plocha a nádvorie            | 692                              |  |
| 1470/76                              | Zastavaná plocha a nádvorie            | 192                              |  |

**Účel:** stanovenie VŠH nehnuteľnosti pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: **Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00 151 653.**

**Požadovaný počet vyhotovení:** odovzdať 5 vyhotovení poštou na adresu:  
**LICITOR group, a.s.**  
**Sládkovičova 6**  
**010 01 Žilina**

Fotografie a znalecký posudok žiadame doručiť aj v elektronickej podobe na CD nosiči. Zároveň žiadame aby súčasťou elektronickej verzie posudku bola aj fotografia nehnuteľnosti v celku, odfotená v minimálnom rozlíšení 1600x1200 pixelov (min. 10 x foto reprezentatívnej povahy). Podmienkou úhrady faktúry je dodanie znaleckého posudku s prílohami v potrebnom počte vyhotovení vrátane jedného vyhotovenia v elektronickej podobe a v prípade, že nebude tak vykonané dražobník bezodkladne upovedomí o tom znalca s tým, že k úhrade faktúry dôjde až po splnení podmienky dodania potrebného počtu vyhotovení znaleckého posudku.

- PRÍLOHY k posudku tj. (pôdorysy – formát JPG, fotodokumentácia – formát JPG, list vlastníctva – formát PDF), žiadame doručiť v elektronickej podobe na CD nosiči spolu so znaleckým posudkom, tzn. osobitne napáliť súbor pre prílohy a osobitne pre znalecký posudok.

#### POUČENIE:

Vlastník je povinný v zmysle ustanovenia § 12 ods. 2 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách, po predchádzajúcej výzve strpieť obhliadku predmetu dražby a vykonanie ohodnotenia. Rovnako uvedená povinnosť vyplýva i z ustanovenia § 75 zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení - ďalej len „ZKR“) zakotvujúci povinnosť osôb, ktoré majú u seba listiny alebo majetok súvisiaci s konkurzom tieto vydať alebo umožniť správcovi nahliadnuť do nich prípadne ich obhliadnuť. Najmä je povinný vydať záložnému veriteľovi záloh a doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu a poskytnúť akúkoľvek inú súčinnosť. Rovnakú povinnosť má aj tretia osoba, ktorá má záloh alebo doklady potrebné na prevzatie, prevod a užívanie zálohu u seba.

Požadovaný termín vyhotovenia: do 22.04.2026

V Žiline, dňa 24.03.2026



LICITOR group, a. s. Žitkovského 6, 010 01 Žilina  
IČO: 366 5541 DIČ: 2021857717

**Silvia Rosohnová**  
správca dražieb  
LICITOR group, a.s.

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

Okres : 511 Žilina Dátum vyhotovenia : 15.4.2026  
 Obec : 518034 Teplička nad Váhom Čas vyhotovenia : 17:00:15  
 Katastrálne územie : 862754 Teplička nad Váhom Údaje platné k : 14.4.2026 18:00:00

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**  
**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4443**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

| Parcelné číslo   | Výmera v m <sup>2</sup> | Druh pozemku                | Spôsob využívania pozemku | Druh chránenej nehnuteľnosti | Spoločná nehnuteľnosť | Umiestnenie pozemku | Druh právneho vzťahu |
|--|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------|----------------------|
| 1470/73  | 1608                    | Zastavaná plocha a nádvorie | 18                        |                              | 1                     | 2                   |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu  |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 1470/74  | 692                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 16                        |                              | 1                     | 2                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1357 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1470/74 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5009. |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu  |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| 1470/76  | 192                     | Zastavaná plocha a nádvorie | 16                        |                              | 1                     | 2                   |                      |
| Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1326 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1470/76 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5009. |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |
| Iné údaje: Bez zápisu  |                         |                             |                           |                              |                       |                     |                      |

**Legenda**

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

| Poradové číslo  | Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|---|--|------------------------|
| 1   | <b>Obšivan Radoslav r. Obšivan, Na močiar 918/19, Teplička nad Váhom, PSČ 013 01, SR, Dátum narodenia: 05.10.1988</b>                        | 1/1                    |
| Titul nadobudnutia:<br>Kúpna zmluva zo dňa 2.2.2011 podľa č.V 514/11 - 157/11<br>Kúpna zmluva zo dňa 22.3.2011, podľa č.V 1051/11 - 297/11<br>Rozhodnutie č.ObPÚ-2011/00518-02/Sá zo dňa 14.4.2011, č.Z 2750/11 - 331/11<br>V 9280/2021 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 08.10.2021 - 511/2021;<br>V - 10063/2022 - Kúpna zmluva, vklad povolený dňa 23.09.2025 - 511/2025, |  |                        |
| Iné údaje: Bez zápisu   |  |                        |

| Poznámky  | K nehnuteľnosti |
|---|-----------------|
| P 770/2025 - Poznamenáva sa rozhodcovské uznesenie č. R 157/2025 od JUDr. Milan Vojtek, LL.M., Jilemnického 30, 036 01 Martin, žalobcu: LADCE betón, s.r.o., Ladce, proti žalovanému: 1/ Unistav, Teplička nad Váhom a 2/ Obšivan Radoslav, rod. Obšivan, Žilina na predbežné opatrenie: Rozhodca zakazuje žalovanému v rade 2/ previesť, zaťažiť t'archou, nájmom alebo vecným bremenom, poškodiť, zničiť, či akýmkoľvek spôsobom nakladať s nehnuteľnosťami: pozemky registra CKN parc.č. 1470/73 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1608 m2, parc.č. 1470/74 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 692 m2 a parc.č. 1470/76 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 192 m2, a to až do vydania poverenia na vykonanie exekúcie súdnemu exekútorovi, na vymoženie žalovanej sumy s príslušenstvom, splnenia povinnosti uloženej v rozhodcovskom rozsudku, maximálne však do 90 dní odo dňa právoplatnosti rozhodnutia o veci samej - 630/2025 | -               |
| P 98/2026 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. 384EX 56/26 od súd. exekútora: JUDr. Jozef Augustín, PhD., Exekútorický úrad Žilina, Moyzesova 923/49, Žilina, v prospech oprávneného: MIRALEX, s.r.o., Štefánikova 828/0, Púchov, IČO: 36016454, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: pozemky reg. C KN parc. č. 1470/73 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1608 m2, parc. č. 1470/74 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 692 m2, parc. č. 1470/76 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 192 m2 - Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami - 85/2026;   | -               |
| P 199/2026 - Oznámenie o výkone zál. práva podľa § 151 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. 46947035 na pozemok registra C KN parc.č. 1470/73 zast.pl. o výmere 1608 m2, pozemok registra C KN parc.č. 1470/74 zast.pl. o výmere 692 m2, pozemok registra C KN parc.č. 1470/76 zast.pl. o výmere 192 m2 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava z titulu zmluvy o úvere č. 141/CC/19 zo dňa 21.03.2019 predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe v zmysle zák. č. 323/1992 Zb. - 189/2026;  | -               |

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

**ČASŤ C: ŤARCHY**

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah  |
|----------------------------------|--|
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | V 1458/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 141/CC/19-ZZ1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 na pozemok C KN parc. č. 1470/73 zast. pl. o výmere 1608 m2, C KN parc. č. 1470/74 zast. pl. o výmere 692 m2, C KN parc. č. 1470/76 zast. pl. o výmere 192 m2, vklad povolený dňa 29.03.2021 - 133/2021; |

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

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

|                             |                    |                                     |
|-----------------------------|--------------------|-------------------------------------|
| Okres : 511                 | Žilina             | Dátum vyhotovenia : 15.4.2026       |
| Obec : 518034               | Teplička nad Váhom | Čas vyhotovenia : 17:00:50          |
| Katastrálne územie : 862754 | Teplička nad Váhom | Údaje platné k : 14.4.2026 18:00:00 |

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**  
**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5009**

**ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****Stavby**

Počet stavieb: 2

| Súpisné číslo  | Na pozemku parcelné číslo | Druh stavby | Popis stavby                                    | Druh chránenej nehnuteľnosti | Umiestnenie stavby |
|--|---------------------------|-------------|---|------------------------------|--------------------|
| 1326   | 1470/76                   | 15          | <b>Predajno-obchodné priestory a kancelárie</b> |                              | 1                  |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1470/76 pod stavbou s.č. 1326 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4443. |                           |             |   |                              |                    |
| Iné údaje: Bez zápisu  |                           |             |   |                              |                    |
| 1357   | 1470/74                   | 1           | <b>Garáže a skladové priestory</b>              |                              | 1                  |
| Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 1470/74 pod stavbou s.č. 1357 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4443. |                           |             |   |                              |                    |
| Iné údaje: Bez zápisu  |                           |             |   |                              |                    |

**Legenda**

## Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 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<br>Miesto trvalého pobytu / Sídlo<br>Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj | Spoluvlastnícky podiel |
|--|--|------------------------|
| 1  | <b>Unistav Teplička, s.r.o., Sv.Cyrila a Metoda 830, Teplička nad Váhom, PSČ 013 01, SR, IČO: 36418633</b>                                   | 1/1                    |
| Titul nadobudnutia:<br>Rozhodnutie o určení súp.čísla, č.Z 8128/14 - 1193/14   |  |                        |
| Iné údaje: Bez zápisu  |  |                        |
| Poznámky   |  | K nehnuteľnosti        |
| P 98/2026 - Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie č. 384EX 56/26 od súd. exekútora: JUDr. Jozef Augustín, PhD., Exekútorický úrad Žilina, Moyzesova 923/49, Žilina, v prospech oprávneného: MIRALEX, s.r.o., Štefánikova 828/0, Púchov, IČO: 36016454, zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti: Predajno-obchodné priestory a kancelárie súp. č. 1326 na pozemku parc.č. 1470/76, Garáže a skladové priestory súp. č. 1357 na pozemku parc. č. 1470/74 - Zákaz nakladania s nehnuteľnosťami - 85/2026; |  | -                      |
| P 199/2026 - Oznámenie o výkone zál. práva podľa § 151 ods.1 zákona č. 40/1964 Zb. 46947035 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava z titulu zmluvy o úvere č. 141/CC/19 zo dňa 21.03.2019 predajom nehnuteľností na dobrovoľnej dražbe v zmysle zák. č. 323/1992 Zb. - 189/2026;                              |  | -                      |

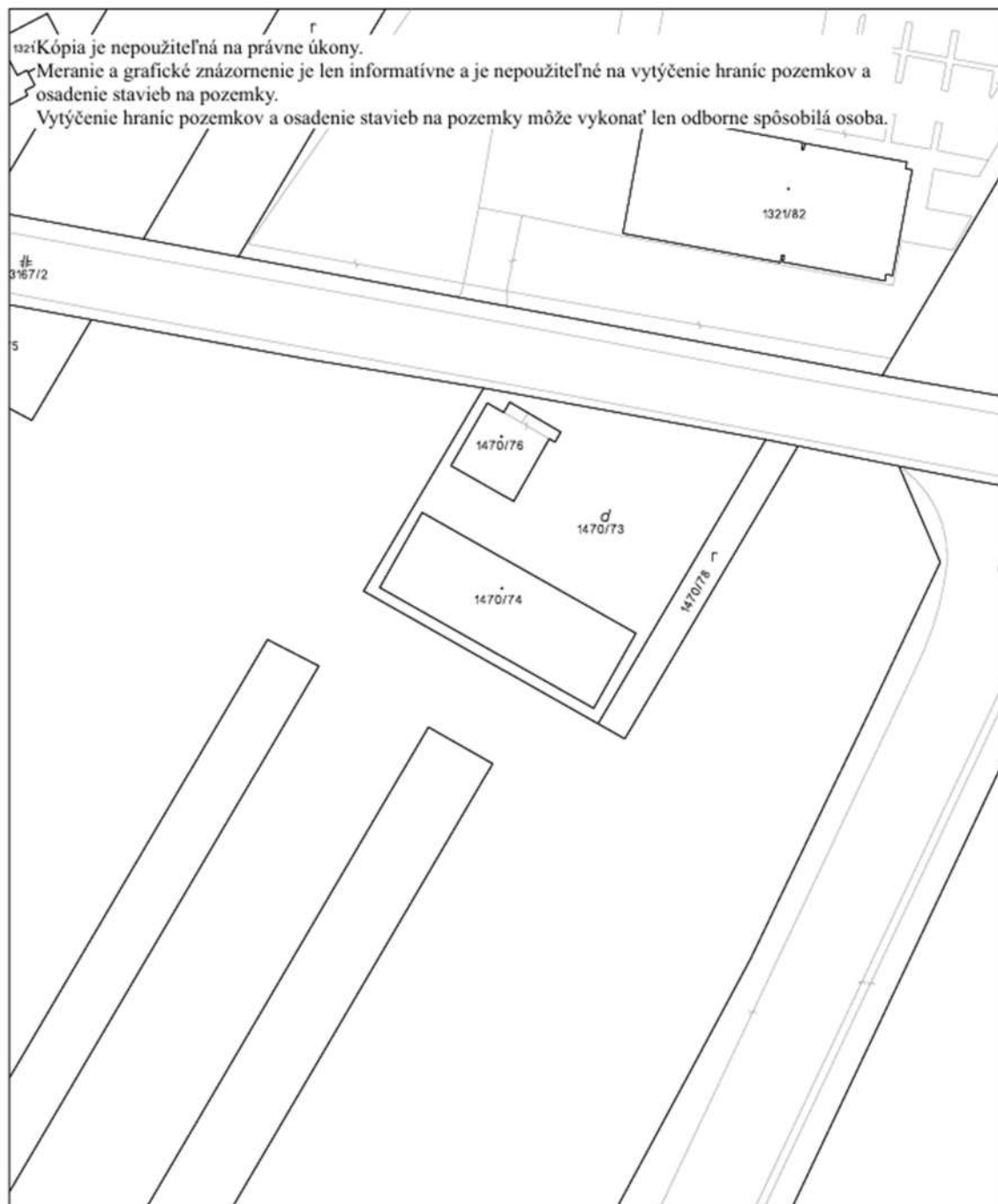
Nájomca - Neevidovani  
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

| K nehnuteľnosti<br>K vlastníkovi | Obsah  |
|----------------------------------|--|
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | V 1458/2021 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam č. 141/CC/19-ZZ1 v prospech Slovenská sporiteľňa, a.s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO:00151653 na stavbu - predajno-obchodné priestory a kancelárie súp. číslo 1326 na pozemku C KN parc. č. 1470/76, stavbu - garáže a skladové priestory súp. číslo 1357 na pozemku C KN parc. č. 1470/74, vklad povolený dňa 29.03.2021 - 133/2021;  |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 7633/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 597/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Ravson s.r.o., Družobná 65, Bratislava, IČO: 00644021 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 624/2025;  |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 7634/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 586/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Ravson s.r.o., Družobná 65, Bratislava, IČO: 00644021 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 625/2025;  |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 7673/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 550/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Štefan Budzák, Tatranská 1010/19, Lendak, IČO: 44407165 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 626/2025;  |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 7674/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 562/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného KRANKAS s.r.o., Bratislavská 1, Žilina, IČO: 36372111 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 627/2025;  |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 7821/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 555/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného J-D Company SK, s.r.o., Mútne 282/0, IČO: 51293862 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 641/2025;   |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 8049/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 652/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Grave spol.s.r.o., Jaseňová /18, Žilina., IČO: 31624626 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 658/2025;  |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 8051/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 661/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného DOKA Slovakia, Debniaca technika s.r.o., Ivanská cesta /28, Bratislava-Ružinov., IČO: 31354335 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 659/2025; |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 8053/2025 - Exekučný príkaz č. 384EX 636/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného Almya spol.s.r.o., M.R.Štefánika 77, Žilina., IČO: 46418750 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 660/2025;                                    |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 8430/2025 - Rozhodnutie č. 105122218/2025 o zriadení zál. práva v prospech Daňový úrad Žilina, Janka Kráľa 2, Žilina na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74, zákaz nakladania s predmetom zál. práva - 684/2025; 16/2026;   |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 388/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 666/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného GRAVE spol.s.r.o., Jaseňová /18, Žilina., IČO: 31624626 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 30/2026;  |

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 389/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 699/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného SLOVNAPO, s.r.o., Závodská 46/2937, Žilina., IČO: 31607527 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 31/2026;        |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 390/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 703/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MD-MAX crane.s.r.o., Robotnícka 2137, P.Bystrica., IČO: 54239834 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 32/2026;  |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 1230/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 754/25 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MARPAI, s.r.o., Štúrova 1211/63, Kys. Nové Mesto, IČO: 46947035 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 186/2026; |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 1231/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 16/26 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného MD-MAX, s.r.o., Robotnícka 4357, Pov.Bystrica, IČO: 46564667 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 187/2026;     |
| <b>Vlastník poradové číslo 1</b> | Z 2334/2026 - Exekučný príkaz č. 384EX 109/26 na vykonanie exekúcie zriadením ex. zál. práva od súdneho exekútora JUDr. Jozef Augustín, PhD., Moyzesova 923/49, Žilina v prospech oprávneného STAVMAT-STAVEBNINY, s.r.o., Pezinská 56, Malacky, IČO: 34116125 na stavbu: predaj.-obch. priest. a kanc. čs. 1326 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/76, garáže a skladové priestory čs. 1357 na pozemku registra C KN parc.č. 1470/74 - 190/2026; |


**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



|  |                      |                            |  |
|--|----------------------|----------------------------|--|
| Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky | Okres<br>Žilina      | Obec<br>Teplička nad Váhom | Katastrálne územie<br>Teplička nad Váhom |
|  | Číslo zákazky        | Vektorová mapa             | Mierka 1:1000                            |
| <b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b><br>na parcelu 1470/74       |                      |                            |  |
| Kópia je nepoužiteľná na právne úkony                      |                      |                            |  |
| Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN                 | Spôsob autorizácie   |                            |  |
| Dátum a čas vyhotovenia                                    | 15. 4. 2026 17:00:26 | Bez autorizácie            |  |
| Údaje platné k   | 14. 4. 2026 18:00:00 |                            |  |

23 2 2013  
28 2 2013

H



**OBEC TEPLIČKA NAD VÁHOM**  
Spoločný obecný úrad Teplička nad Váhom  
Oddelenie územného plánovania a stavebného poriadku  
Námestie svätého Floriána 290/2, 013 01 Teplička nad Váhom

Tel: 041/5982 677, 041/5982 128, Fax: 041/5982 296

Č. j: 2012/2856

V Tepličke nad Váhom, dňa 25. 2. 2013

## ROZHODNUTIE

Obec Teplička nad Váhom, ako príslušný stavebný úrad podľa § 117 ods.1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), prerokoval a posúdil postupom podľa § 80 až 81b, v spojitosti s § 68 a § 81 ods. 4 stavebného zákona *návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia* spojeného so zmenou stavby na stavbu „Prevádzkovo – obchodný areál firmy“, ktorý predložil navrhovateľ - stavebník Unistav Teplička s.r.o., Sv. Cyrila a Metoda 830, 013 01 Teplička nad Váhom (ďalej len „stavebník“) dňa 28.9.2012 a doplnil dňa 21.1.2013, pre stavbu bolo vydané stavebné povolenie Obcou Teplička nad Váhom č.j. 2011/1482 zo dňa 21.6.2011. Stavebný úrad na základe výsledkov kolaudačného konania postupom podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona

### povoľuje užívanie stavby

„Prevádzkovo – obchodný areál firmy“, Teplička nad Váhom

v rozsahu objektovej sústavy:

- SO 01 - Garáže + skladové priestory
- SO 02 - Predajno – obchodné priestory a kancelárie
- SO 05 - Prípojka NN
- SO 06 - Prípojka SLP
- SO 08 - Spevnené plochy a parkoviská

pre stavebníka: Unistav Teplička s.r.o.,

Sv. Cyrila a Metoda 830, 013 01 Teplička nad Váhom

miesto stavby: parc. č. 1470/73, 1470/74 C KN a novovytvorená parc. č. 1470/76 CKN  
(odčlenená z parc. č. 1470/73 C KN),  
katastrálne územie Teplička nad Váhom

účel stavby: stavba pre obchod a administratívu, garáže a skladové priestory

charakter stavby: stavba trvalá

Pre užívanie stavby sa podľa § 82 odst. 2 stavebného zákona určujú tieto podmienky:

1. užívať stavbu na účel, určený v tomto rozhodnutí;
2. udržiavať stavbu v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu tak, aby bola v dobrom technickom stave;
3. počas užívania stavby dodržiavať hygienické, protipožiarne a bezpečnostné predpisy, aby nevzniklo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívatel'nosť;
4. zabezpečiť v zmysle platnej legislatívy vykonávanie periodických odborných prehliadok a skúšok technických zariadení;
5. pri prevádzkovaní stavby dodržiavať predpisy týkajúce sa bezpečnosti práce a technických zariadení;

6. archivovať kompletnú sadu projektu stavby počas trvania stavby, pri zmene vlastníka stavby je potrebné ju odovzdať novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.

**Podmienky vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov:**

- dotknuté orgány uplatnili svoje požiadavky záväznými stanoviskami v kolaudačnom konaní:  
*Inšpektorát práce v Žiline* - v záväznom stanovisku č. 11667/2012 zo dňa 11.12.2012 vyjadruje súhlas s vydaním kolaudačného rozhodnutia na predmetnú stavbu.

*OR Ha ZZ Žilina* - v stanovisku ORHZ-ZA1-3698/2012, zo dňa 31.12.2012 uvádza, že s vydaním kolaudačného rozhodnutia z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti stavby súhlasí bez pripomienok.

*RÚVZ Žilina* - vydalo záväzné stanovisko č. A/2012/04663-HŽPZ zo dňa 13.12.2012, v ktorom súhlasí s návrhom k vydaniu kolaudačného rozhodnutia a určuje, že po jeho vydaní je prevádzkovateľ povinný požiadať orgán verejného zdravotníctva o uvedenie priestorov do prevádzky, podľa zákona č. 355/2007 Z.z. o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Ku kolaudácii stavebník predložil právoplatné kolaudačné rozhodnutia na stavebné objekty, ktoré boli kolaudované samostatne (SO 07- STL plynovod a pripojovací plynovod), a ktoré boli kolaudované špeciálnym stavebným úradom – Obvodný úrad životného prostredia v Žiline (SO 03- rozšírenie verejného vodovodu, SO 04- splašková kanalizácia).

Počas výstavby boli vykonané nasledovné zmeny stavby oproti dokumentácii stavby overenej stavebným úradom v stavebnom konaní:

- Garáže a skladové priestory: zmena rozmerov a členenia okenných konštrukcií v obvodovom plášti skladovej haly, zmena dispozičného členenia vnútorného priestoru haly;
- Predajno-obchodné priestory : zmena rozmerov členenia okenných konštrukcií v obvodovom plášti predajno - obchodných priestorov, zmena výšky parapetov okien, vo vstupnom priestore zmenšené presklené plochy a nahradené murovaným obvodovým plášťom. Ku kolaudácii bol predložený projekt skutočného vyhotovenia stavby.

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené nedorobky – nedokončené kryty spevnených plôch, ktoré sa musia zrealizovať v lehote do 6 mesiacov od vydaného právoplatného kolaudačného rozhodnutia.

Stavebník je povinný obstaráť energetický certifikát stavby v zmysle zák. č. 555/2005 Z.z. a vykonávacej vyhlášky č. 625/2006 Z.z. v lehote do 6 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Kolaudačné konanie bolo spojené s konaním o zmene stavby z dôvodu, že skutočné realizovanie stavby sa podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej v stavebnom konaní.

Kolaudačné rozhodnutie je zároveň podľa § 82 ods. 4 stavebného zákona osvedčením, že prevádzkareň je spôsobilá na prevádzku.

V konaní nevzniesli účastníci konania žiadne námietky.

**Odôvodnenie :**

Stavebný úrad preskúmal návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia spojeného so zmenou stavby na stavbu „Prevádzkovo – obchodný areál firmy“, predložený stavebníkom Unistav Teplička s.r.o., Sv. Cyrila a Metoda 830, 013 01 Teplička nad Váhom, pri ústnom konaní spojenom s miestnym zisťovaním, ktoré sa konalo dňa 30.11.2012. Ku stavbe predložili záväzné stanovisko tieto dotknuté orgány:

Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Žiline, Inšpektorát práce Žilina, OR Hasičského a záchranného zboru v Žiline. Ich záväzné stanoviská nie sú záporné ani protichodné.

V konaní sa zistilo, že boli dodržané podmienky určené v územnom rozhodnutí a v stavebnom povolení a že skutočné realizovanie stavby sa podstatne neodchyľuje od dokumentácie overenej v stavebnom konaní, zmeny sú zaznačené v projekte skutočného vyhotovenia stavby. V kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené nedorobky, ktoré nebránia užívaniu stavby a bezprostredne neohrozujú bezpečnosť, zdravie osôb, ani bezpečný stav stavby, a stavebníkov sa ukladá lehota na ich odstránenie do 6 mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia.

Podkladmi pre vydanie rozhodnutia boli:

- projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia stavby
- geometrický plán na zameranie stavieb na vydanie kolaudačného rozhodnutia
- doklad o zaplatení správneho poplatku č. 2845, zo dňa 28.9.2012
- správy o odborných prehlídkach, odborných skúškach, odborné vyjadrenia
- osvedčenia a certifikáty stavebných materiálov.

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb ani životné prostredie. V konaní neboli uplatnené účastníkmi konania ani dotknutými orgánmi žiadne námietky a pripomienky, ktoré by bránili vydaniu užívacieho povolenia. Stavebný úrad výrokom podľa § 82 ods. 1 stavebného zákona povoľuje užívanie stavby.

#### **Poučenie:**

Proti tomuto rozhodnutiu možno podať odvolanie do 15 dní odo dňa jeho oznámenia na stavebný úrad – Obec Teplička nad Váhom, pričom odvolacím orgánom je Obvodný úrad, odbor výstavby a bytovej politiky v Žiline.

Toto rozhodnutie je preskúmateľné súdom až po vyčerpaní riadnych opravných prostriedkov.



*r.*  
**Ing. Viliam Mrázik**  
starosta obce

#### **Doručí sa:**

1. Unistav Teplička s.r.o., Sv. Cyrila a Metoda 830, 013 01 Teplička nad Váhom
2. Katastrálny úrad – správa katastra Žilina
3. Obec Teplička nad Váhom - spis
4. Obec Teplička nad Váhom oddelenie daní a poplatkov
5. Radoslav Obšivan, Na Močiar 918/19, 013 01 Teplička nad Váhom

#### **Na vedomie:**

Inšpektorát práce Žilina Hlavná 2, 010 03 Žilina  
Regionálny úrad verejného zdravotníctva, V. Spányola 27, 011 71 Žilina  
OR HaZZ Žilina, Nám. požiarnikov 1, 010 01 Žilina  
Ing. Janka Solárová, Hlboká cesta 22, 010 01 Žilina

#### **Vybavuje:**

Ing. Harnáčová

## ESOTNV.VYST.002061.Spoločné rozhodnutie k daniam

Obec Teplička nad Váhom: Obecný úrad  
Teplička nad Váhom, Nám. sv. Floriána  
290/2, 013 01 Teplička nad Váhom

Telefón: 041/598 21 28

IBAN: SK92 5600 0000 0002 7920 1001

IČO: 00648264

DIČ: 2020689352

E-mail:

obec.teplickanv@stonline.sk

Správca dane Obec Teplička nad Váhom, Nám. sv. Floriána  
290/2, 01301 Teplička nad Váhom

V Tepličke nad Váhom

Vybavuje Daša Slotová

Dňa 16.03.2020

Číslo telefónu 041/59 82 128

Číslo ania 1329/150/2020

Daňovník Unistav Teplička, s. r. o.

Adresa Fatranská 1326/124, 013 01 Teplička nad Váhom

Rozhodnutie č. 000572/2020

Správca dane podľa § 99e ods. 1 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „daňový poriadok“)

uje

vníkovi

meno a priezvisko / i. meno Unistav Teplička, s. r. o.

Adresa trvalého tu / sídlo Fatranská 1326/124, 013 01 Teplička nad Váhom

Identifikačné číslo / IČO 36418633

Daňové obdobie 2020

|                  |      |            |        |                        |       |
|------------------|------|------------|--------|------------------------|-------|
| Základ dane [m2] | 0,00 | Sadzb dane | 0,0000 | Daň/ Pomerná časť dane | 0,000 |
|------------------|------|------------|--------|------------------------|-------|

**J - viacúčelové stavby /§ 12 ods. 6 zákona/**

|                  |      |            |        |                        |       |
|------------------|------|------------|--------|------------------------|-------|
| Základ dane [m2] | 0,00 | Sadzb dane | 0,0000 | Daň/ Pomerná časť dane | 0,000 |
|------------------|------|------------|--------|------------------------|-------|

Spolu **III. Daň z bytov****A - byty /§ 14 zákona/**

|                  |      |            |        |                        |       |
|------------------|------|------------|--------|------------------------|-------|
| Základ dane [m2] | 0,00 | Sadzb dane | 0,0000 | Daň/ Pomerná časť dane | 0,000 |
|------------------|------|------------|--------|------------------------|-------|

**B - nebytové priestory /§ 14 zákona/**

|                  |      |            |        |                        |       |
|------------------|------|------------|--------|------------------------|-------|
| Základ dane [m2] | 0,00 | Sadzb dane | 0,0000 | Daň/ Pomerná časť dane | 0,000 |
|------------------|------|------------|--------|------------------------|-------|

Spolu Daň z nehnuteľnosti v sume (€) **B. Daň za psa**

|            |   |            |      |                        |       |
|------------|---|------------|------|------------------------|-------|
| Počet psov | 3 | Sadzb dane | 6,60 | Daň/ Pomerná časť dane | 19,80 |
|------------|---|------------|------|------------------------|-------|

Daň za psa v sume (€) **C. Daň za predajné automaty**

Počet predajných automatov

Sadzba dane

Daň/  
Pomerná časť dane

Daň za predajné automaty v sume (€)

**D. Daň za nevýherné hracie prístroje**

Počet nevýherných hracích prístrojov

Sadzba dane

Daň/  
Pomerná časť dane

Daň za nevýherné hracie prístroje v sume (€)

**A. Daň z nehnuteľnosti - splátky a lehoty splatnosti splátok**

Suma splátky

Lehota splatnosti splátky

Daň z nehnuteľnosti v sume (€)

**B. Daň za psa - splátky a lehoty splatnosti splátok**

Suma splátky

Lehota splatnosti splátky

Daň z psa v sume (€)

**C. Daň za predajné automaty - splátky a lehoty splatnosti splátok**

Suma splátky

Lehota splatnosti splátky

Včas podané odvolanie má podľa § 99e ods. 8 zákona odkladný účinok v tej časti výroku, ktorá bola odvolaním napadnutá.

Doručuje sa

Osoba Unistav Teplička, s. r. o.

Adresa Fatranská 1326/124, 013 01 Teplička  
nad Váhom



**Poistná zmluva**  
**číslo: 80 – 503 71 42**  
**nová verzia č. 5 s účinnosťou od 19.09.2018**

19 09 2018  
Účinnosť verzie poistenia : od ~~13.08.2016~~ (0:00 h) na neurčito

**KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group**  
Centrála spoločnosti  
Štefanovičova 4, 816 23 Bratislava

v zastúpení: **Mgr. Martina Mádelová** , špecialista pre poistenie  
**Mgr. Simona Sluková** , špecialista pre poistenie

IČO: **00 585 441**  
IČ DPH: **SK2020527300**

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, odd. Sa, vl. č. 79/B

(ďalej len „poisťovňa“)

a

**Unistav Teplička, s.r.o.**  
Sv. Cyrila a Metoda 830, 013 01 Teplička nad Váhom

v zastúpení: **Anton Obšivan**, konateľ

IČO: **36 418 633**  
IČ DPH: **SK 201851953**

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd. Sro, vl. č. 14956/L

(ďalej len „poistník / poistený“)

a

**Penzion Anton, s.r.o.**, Sv. Cyrila a Metoda 830, Teplička nad Váhom 013 01,  
IČO: 50 087 576

**Stavebná Doprava SK, s.r.o.**, Fatranská 1326/124, Teplička nad Váhom 013 01,  
IČO: 50 096 125

**RET SK, s.r.o.** Sv. Cyrila a Metoda 830, Teplička nad Váhom 013 01, IČO: 46 962 557  
(ďalej len „poistení“)

**uzatvárajú**

podľa § 788 a nasledujúcich Občianskeho zákonníka túto zmluvu o poistení (ďalej len zmluva). Súčasťou zmluvy sú všeobecné poistné podmienky (ďalej len VPP), osobitné poistné podmienky (ďalej len OPP), zmluvné dojednania, prílohy a vložky, ktoré upravujú jednotlivé druhy poistenia, na ktorých sa zmluvné strany v tejto zmluve dohodli.

Nová verzia č. 5 poisťnej zmluvy č. 80 – 503 71 42

| Súhrn poisťného                     |  |                    |                            |                     |
|-------------------------------------|--|--------------------|----------------------------|---------------------|
| Číslo vložky                        | Druh                                     | Poistené áno - nie | Celková poisťná suma v EUR | Ročné poisťné v EUR |
| 1.                                  | Živelné poistenie                        | áno                | 2 789 906,64               | 1 239,96            |
| 2.                                  | Poistenie proti odcudzeniu               | ano                | 142 000,00                 | 298,00              |
| 3.                                  | Poistenie prerušenia prevádzky – živelné | nie                | 0,-                        | 0,-                 |
| 4.                                  | Poistenie strojov                        | áno                | 126 600,00                 | 379,80              |
| 5.                                  | Poistenie prerušenia prevádzky – strojné | nie                | 0,-                        | 0,-                 |
| 6.                                  | Poistenie elektroniky                    | nie                | 0,-                        | 0,-                 |
| 7.                                  | Poistenie skla                           | áno                | 2 000,00                   | 30,00               |
| 8.                                  | Poistenie vnútroštátnej dopravy          | nie                | 0,-                        | 0,-                 |
| 9.                                  | Poistenie zodpovednosti za škodu         | áno                | 650 000,00                 | 2 200,00            |
| <b>Celkové ročné poisťné v EUR:</b> |  |                    |                            | <b>4 147,76</b>     |

### Platenie poisťného

- Poistený platí poisťné na účet poisťovne prevodným príkazom:

Bankové spojenie: Slovenská sporiteľňa, a.s.  
 Číslo účtu: SK75 0900 0000 0001 7512 6457  
 Konštantný symbol: 3558  
 Variabilný symbol: 0805037142

- Splatnosť poisťného: poisťné sa bude platiť v ročných splátkach a je splatné nasledovne:  
 Splátka poisťného 4 147,76 EUR je splatná 10.11. príslušného kalendárneho roka.

Nová verzia č. 5 poistnej zmluvy č. 80 – 503 71 42


**Hlásenie poistných udalostí**

Poistnú udalosť poistený hlási bez zbytočného odkladu telefonicky na Centrálny dispečing škôd - tel. 0850 111 577.

**Ďalšie dojednania**

1. Pre toto poistenie platia príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, Všeobecné poistné podmienky (ďalej len „VPP“), Osobitné poistné podmienky (ďalej len „OPP“), Zmluvné dojednania uvedené vo vložkách tejto poistnej zmluvy. Všetky vymenované poistné podmienky, zmluvné dojednania a prílohy sú nedeliteľnou súčasťou poistnej zmluvy a poistený svojím podpisom poistnej zmluvy potvrdzuje ich prevzatie.
2. V zmysle § 800 Občianskeho zákonníka sa dojednáva, že toto poistenie môže vypovedať poistený alebo poisťovňa do dvoch mesiacov po uzavretí poistnej zmluvy. Výpovedná lehota je osemdenná, jej uplynutím poistenie zanikne.
3. Poistné obdobie je 1 rok.
4. Poistná zmluva je vypracovaná v troch vyhotoveniach, z ktorých každá zo zmluvných strán (poistený, poisťovňa a sprostredkovateľ) obdrží po jednom origináli.

Poistník vyhlasuje, že v zmysle zákona č. 428/2002 Zz. O ochrane osobných údajov dáva súhlas KOOPERATIVE poisťovni, a.s. Vienna Insurance Group (ďalej len poisťovňa) aby jeho osobné údaje získané v súvislosti s touto poistnou zmluvou spracovávala v rámci svojej činnosti po dobu nevyhnutnú pre zabezpečenie práv a povinností vyplývajúcich z tejto poistnej zmluvy. Zároveň dáva súhlas, aby jeho osobné údaje poisťovňa poskytovala do iných štátov pokiaľ to bude potrebné pre zabezpečenie výkonu práv a plnenie povinností z tejto poistnej zmluvy, pri poradenskej činnosti v oblasti poisťovníctva, ako aj ostatným subjektom podnikajúcim v poisťovníctve a združeniam týchto subjektov.

V Žiline dňa 18.09.2018



Anton Obšivan, s.r.o.  
Slovenská poisťovnícka spoločnosť  
IČO: 4712267124  
311 01 Žilina, Hlavná Vojenská  
100, 010 01 Žilina, IČO: 2621551953  
Slovenská poisťovnícka spoločnosť

pečiatka a podpis poisteného

UNISTAV Teplička, s.r.o.

Anton Obšivan

konateľ

V Žiline dňa 18.09.2018


Kooperativa  
VIENNA INSURANCE GROUP  
KOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group (13)  
AGENCIJA ZA SEKURITET - PRACOVNIŠTI ZA NP  
Hlavné námestie 5, 011 01 Bratislava

pečiatka a podpis poisťovne

KOOPERATIVA poisťovňa a.s. Vienna  
Insurance Group

Mgr. Martina Mádelová,

Mgr. Simona Sluková

špecialista pre NP

**SEVAK** 0 2 -10- 2020 <sup>10 1/1</sup>

SEVEROSLOVENSKÉ VODÁRNE A KANALIZÁCIE, a. s.  
Bôrnická cesta 1960, 010 57 Žilina

IČO 36 672 297, DIČ: 2022238900, IČ DPH SK2022238900  
Zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, odd.:Sa, vl č 10546/L  
Bankové spojenie: ČSOB a s Bratislava  
BIC: CEKOSKBX, IBAN: SK51 7500 0000 0000 2578 8033  
Telefón: +421 (0) 41 707 17 11, www.sevak.sk

|   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Faktúra za vodné a stočné   |  | Číslo faktúry: 3201068398  |  |
| <b>Odberteľ:</b><br>Unistav Teplička, s.r.o.<br>Fatranská 1326/124<br>013 01 Teplička nad Váhom<br>IČZ: 201204418                       |  | <b>Unistav Teplička, s.r.o.</b><br><b>Fatranská 1326/124</b><br><b>013 01 Teplička nad Váhom</b> |  |
| IČO: 36418633<br>Číslo zákaznickeho účtu: 100106564   |  |  |  |
| Variabilný symbol: 3201068398<br>Forma úhrady: Prevodný príkaz  |  |  |  |
| Dátum splatnosti: 17.10.2020<br>Dátum vystavenia: 29.09.2020<br>Dátum odoslania: 30.09.2020<br>Dátum dodania tovaru, služby: 29.09.2020 |  |  |  |

| Obdobie od                 | Obdobie do   | Typ plnenia | Číslo vodomeru            | Starý stav | Nový stav | Rozdiel stavov  | Korekcia množstva | %   | Fakturované množstvo | MJ | Jedn. cena [€ bez DPH] | Cena celkom [€ bez DPH] | Spôsob zistenia |
|----------------------------|--------------|-------------|---------------------------|------------|-----------|---|-------------------|-----|----------------------|----|------------------------|-------------------------|-----------------|
| Tech.č. odberu: 1400-220-0 |              |             | Evid.č. odberu: 200010445 |            |           | Adresa OM: PREV.-OBCHODNÝ AREÁL, Fatranská 1326/124, Teplička nad Váhom |                   |     |                      |    |                        |                         |                 |
| 2019                       | 31. 12. 2019 | Vodné       | 21099544                  | 2          | 39        | 37  | 0                 | 100 | 37                   | m3 | 1,0094                 | 37,35                   |                 |
| 2020                       | 25. 9. 2020  | Vodné       | 21099544                  | 39         | 136       | 97  | 0                 | 100 | 97                   | m3 | 1,0094                 | 97,91                   | Odpočtom        |

| Kapitulácia DPH | Sadzba DPH % | Faktúra Základ DPH | Odpočet záloh - Základ DPH | Odpočet záloh - Celkom zálohy | Základ | SPOLU faktúra DPH | Celkom |
|-----------------|--------------|--------------------|----------------------------|-------------------------------|--------|-------------------|--------|
|                 | 20           | 135,26             | 0,00                       | 0,00                          | 135,26 | 27,05             | 162,31 |

|               |          |                             |                             |
|---------------|----------|-----------------------------|-----------------------------|
| vodné: 134 m3 | 135,26 € | Vodné-fibná zložka: 0,00 €  | Celkom (s DPH): 162,31 €    |
| stočné: 0 m3  | 0,00 €   | Stočné-fibná zložka: 0,00 € | Zálohy celkom: 0,00 €       |
|               |          |                             | <b>NEDOPLATOK: 162,31 €</b> |

Severoslovenské vodárne a kanalizácie, a. s.  
Bôrnická cesta 1960, 010 57 Žilina


**INFORMÁCIE PRE ODBERATEĽOV**

a) pri zadávaní platieb je potrebné uvádzať :  
 » správne číslo účtu IBAN: SK51 7500 0000 0000 2578 8033, » správne číslo variabilného symbolu, v opačnom prípade systém nepriradí správne platby a odberateľ je evidovaný ako neplatič s možným následkom prerušenia dodávky vody/odvážania odpadových vôd.

b) v rámci rozširovania elektronických služieb ponúkame :  
 - prezeranie zákaznických údajov cez web portál  
 - zriadenie elektronickej faktúry  
 - nahlasovanie stavu meradla

Bližšie informácie Vám poskytnú zákaznické centrá alebo ich nájdete na internetovej stránke spoločnosti.  
 Prevádzkové hodiny v zákaznických centrách Žilina, Čadca a v pokladni, ktorá sa nachádza iba v sídle spoločnosti v Žiline:  
 Pondelok, Útorok, Štvrtok: 8.00 - 12.00 hod., 13.00 - 15.00 hod.  
 Streda: 8.00 - 12.00 hod., 13.00 - 16.00 hod.  
 Piatok: 8.00 - 12.00 hod.

Kód pre úhradu faktúry mobilnou aplikáciou Vašej banky.



38000151750000000002578803332010683983000162316



## Dohoda o platbách za odobratú, ale zatiaľ nevyfakturovanú elektrinu - faktúra

### Opakované dodanie tovaru

Príloha k Zmluve o združenej dodávke elektriny číslo 73306521 (ďalej len "Zmluva")

Obdobie číslo faktúry: **133501359116**  
 Dátum vyhotovenia: 07.01.2020  
 Účel úhrady preddavkov: Prevodný príkaz

### Miesto odberného miesta

Číslo odberného miesta: **7330652**

Unistav Teplička, s.r.o.  
 IČO: 36418633  
 DIČ: 2021851953  
 IČ DPH: SK2021851953  
 Bankové spojenie: SK59 0200 0000 0020 5660 3555  
 Referencia mandátu inkasa: 1050010852001  
 Číslo zmluvného účtu: 1300041634

### Odberateľ

Unistav Teplička, s.r.o.  
 Fatranská 1326/124, 013 01 Teplička nad Váhom  
 IČO: 36418633  
 DIČ: 2021851953  
 IČ DPH: SK2021851953  
 Bankové spojenie: SK59 0200 0000 0020 5660 3555  
 Referencia mandátu inkasa: 1050010852001  
 Číslo zmluvného účtu: 1300041634

### Korešpondenčná adresa:

Unistav Teplička, s.r.o.  
 Fatranská 1326/124  
 013 01 Teplička nad Váhom

### Platby

Na základe Zmluvy č. 73306521 stanovil preddavkové platby za dodávku a distribúciu elektriny na obdobie od 01.01.2020 do 31.12.2020 nasledovne:

| Symbol | Datum dodania | Datum splatnosti | Sadzba DPH | Základ dane (€) | Výška dane (€) | Na úhradu (€) |
|--------|---------------|------------------|------------|-----------------|----------------|---------------|
| 832500 | 01.02.2020    | 15.02.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |
| 832500 | 01.03.2020    | 15.03.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |
| 832500 | 01.04.2020    | 15.04.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |
| 832500 | 01.05.2020    | 15.05.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |
| 832500 | 01.06.2020    | 15.06.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |
| 832500 | 01.07.2020    | 15.07.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |
| 832500 | 01.08.2020    | 15.08.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |
| 832500 | 01.09.2020    | 15.09.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |
| 832500 | 01.10.2020    | 15.10.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |
| 832500 | 01.11.2020    | 15.11.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |
| 832500 | 01.12.2020    | 15.12.2020       | 20%        | 114,17          | 22,83          | 137,00        |

Prvá dodacia je prvý kalendárny deň mesiaca, v ktorom je elektrina dodávaná v predpokladanom rozsahu za kalendárny mesiac za dohodnutú paušálnu sumu protihodnoty. Prvá platbu realizujete do dátumu splatnosti v mesiaci, v ktorom je splatná s variabilným symbolom 7330652500. V prípade, že dátum splatnosti prípadne na sobotu, alebo sviatok, bude dátum splatnosti automaticky posunutý na prvý pracovný deň.

### Tabuľka ceny

V platbách sa uzatvára na predpokladané množstvo elektrickej práce 7,030 MWh za obdobie podľa rozpisu platieb v jednotkovej cene bez DPH. V zmysle platnej zmluvy pre rok 2020 je skladba ceny za elektrinu pre produkt DMP1 nasledovná:

| Popis  | Jednotka        | Cena bez DPH (€) |
|--|-----------------|------------------|
| Opakované dodanie elektriny: DMP1                          | MWh             | 65,9700          |
| Daň z elektriny 99. 1a                                     | MWh             | 1,3200           |
| Poplatok za jedno odberné miesto                           | Mesiac          | 0,7500           |
| Poplatok za rozpočítané poplatky: CZ - jednopásmová sadzba | Jednotka        | Cena bez DPH (€) |
| Distribúované množstvo elektriny                           | MWh             | 55,7200          |
| Príprava pri distribúcii elektriny                         | MWh             | 8,0895           |
| Príprava a údržba systému                                  | MWh             | 23,6210          |
| Príprava a údržba služieb                                  | MWh             | 6,2121           |
| Príprava a údržba odvodu do Národného jadrového fondu      | MWh             | 3,2700           |
| Príprava a údržba  | A/1 kčza/Mesiac | 0,1077           |

### Bankové účty Stredoslovenskej energetiky, a.s.

|                                       |                               |          |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------|
| Banka: Slovenská obchodná banka, a.s. | SK91 0200 0000 0000 0070 2432 | SUBASKBX |
| Banka: Slovenská akciová spoločnosť   | SK68 1100 0000 0026 2115 0449 | TATRSKBX |
| Banka: Slovenská sporiteľňa, a.s.     | SK32 0900 0000 0004 2370 3090 | GIBASKBX |
| Banka: Slovenská poisťovňa, a.s.      | SK22 7000 0000 0048 3         |          |

123 555  
 519 85 05 mimo SR



www.sse.sk/kontakt



www.sse.sk/zakaznicka-centra



Stredoslovenská energetika, a.s.  
 Pri Rajčianke 8591/48, 010 47 Žilina

Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/48, 010 47 Žilina, IČO: 53 865 467, DIČ: 2120R14575, IČ DPH: SK2120B14575  
 Zmluvným registrom Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 10956/L



## Dohoda o platbách za odobratý, ale zatiaľ nevyfakturovaný plyn - faktúra

### Opakované dodanie tovaru

Podľa k Zmluve o združenej dodávke plynu číslo 3501264 (ďalej len "Zmluva")

Poradové číslo faktúry: 20009078  
 Dátum vyhotovenia: 09.01.2020  
 spôsob úhrady preddavkov: Prevodný príkaz

#### Odberateľ

Unistav Teplička, s.r.o.  
 Fatranská 1326/124, 013 01 Teplička nad Váhom  
 IČO: 36418633  
 DIČ: 2021851953  
 IČ DPH: SK2021851953  
 Bankové spojenie: SK590200000002056603555

#### Údaje o zmluve a odbernom mieste:

Číslo zmluvy: 3501264

Unistav Teplička, s.r.o.  
 Fatranská 1326  
 013 01 Teplička nad Váhom  
 IČO: SKSPPOIS010510005843  
 Tarifná skupina: T4

#### Korešpondenčná adresa:

Unistav Teplička, s.r.o.  
 Fatranská 1326/124  
 013 01 Teplička nad Váhom

#### Rozpis platieb

Odberateľ na základe Zmluvy č. 3501264 uzatvorenej dňa 07.01.2013 a účinnéj odo dňa 01.05.2013 stanovil preddavkové platby za dodávku a distribúciu plynu na obdobie od 01.02.2020 do 31.12.2020 nasledovne:

| Paritabilný symbol | Datum dodania | Datum splatnosti | Sadzba DPH | Základ dane (€) | Výška dane (€) | Na úhradu (€) |
|--------------------|---------------|------------------|------------|-----------------|----------------|---------------|
| 3501264000         | 01.02.2020    | 15.02.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |
| 3501264000         | 01.03.2020    | 15.03.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |
| 3501264000         | 01.04.2020    | 15.04.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |
| 3501264000         | 01.05.2020    | 15.05.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |
| 3501264000         | 01.06.2020    | 15.06.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |
| 3501264000         | 01.07.2020    | 15.07.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |
| 3501264000         | 01.08.2020    | 15.08.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |
| 3501264000         | 01.09.2020    | 15.09.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |
| 3501264000         | 01.10.2020    | 15.10.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |
| 3501264000         | 01.11.2020    | 15.11.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |
| 3501264000         | 01.12.2020    | 15.12.2020       | 20,00%     | 81,67           | 16,33          | 98,00         |

Dátumom dodania je prvý kalendárny deň mesiaca, v ktorom je plyn dodávaný v predpokladanom rozsahu za kalendárny mesiac za dohodnutú paušálnu sumu protihodnoty. Predpísanú platbu realizujte do dátumu splatnosti v mesiaci, v ktorom je splatná. V prípade, že dátum splatnosti prípadne na sobotu, nedeľu alebo sviatok, bude dátum splatnosti automaticky posunutý na prvý pracovný deň.

#### Skladba ceny

Dohoda o platbách sa uzatvára na predpokladané množstvo plynu 19,33 MWh za obdobie podľa rozpisu platieb v jednotkovej cene bez DPH. V zmysle platnej legislatívy pre rok 2020 je skladba ceny za plyn pre tarifnú skupinu T4 nasledovná:

| Opis                               | Jednotka | Cena bez DPH (€) |
|------------------------------------|----------|------------------|
| Dodávka plynu                      |          |                  |
| Platná mesačná sadzba              | mesiac   | 23,80            |
| Sadzba za odobratý plyn            | MWh      | 1,00             |
| Distribúcia plynu a preprava plynu |          |                  |
| Platná mesačná sadzba              | mesiac   | 12,36            |
| Paritabilná sadzba                 | MWh      | 7,70             |
| Preprava plynu                     |          |                  |
| Sadzba za odobratý plyn            | MWh      | 2,40             |
| Platná sadzba                      | mesiac   | 2,40             |

#### Bankové účty Stredoslovenskej energetiky, a.s.

|                                   |                               |          |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------|
| Obecná úverová banka, a.s.        | SK91 0200 0000 0000 0070 2432 | SUBASKBX |
| Úverová banka, akciová spoločnosť | SK68 1100 0000 0026 2115 0449 | TATRSKBX |
| Stredoslovenská sporiteľňa, a.s.  | SK32 0900 0000 0004 2370 3090 | GIBASKBX |
| IČO: SKB5Z2270000000463           |                               |          |

0850 123 555  
 +421 41 519 85 05 mimo SR

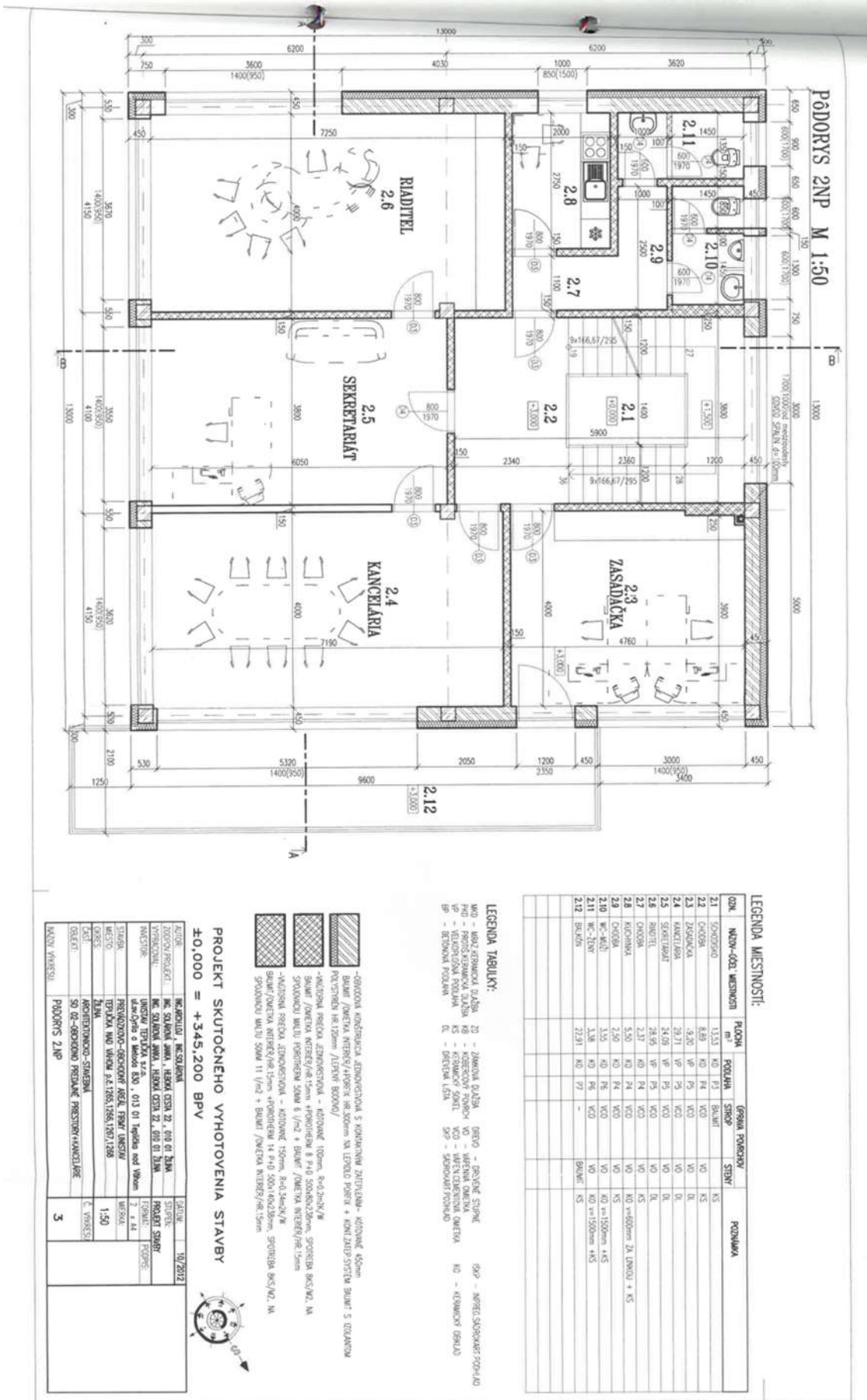
www.sse.sk/kontakty

www.sse.sk/zakaznicke-centra

Stredoslovenská energetika, a.s.  
 Pri Rajčianke 8591/48, 010 47 Žilina

Stredoslovenská energetika, a.s., Pri Rajčianke 8591/48, 010 47 Žilina, IČO: 51 865 467, DIČ: 2120014575, IČ DPH: SK2120814575  
 Registrácia v Obchodnom registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sa, Vložka číslo: 10956A





РІСУНОК 2NP М 1:50

ЛЕГЕНДА МІСЦНОСТІ:

| КОН. | МІСЦ-ОБ'ЄКТИ | ПІСОНА | ПОКРИТТЯ | ГРУНТ | СТІНА | ПОКРИТТЯ |
|------|--------------|--------|----------|-------|-------|----------|
| 2.1  | СКОРЧЕНО     | 1,5,3  | К2       | Р3    | Б/Ш   | К5       |
| 2.2  | ОФІС         | 2,8    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |
| 2.3  | ЗАСАДНІЦЯ    | 2,2    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |
| 2.4  | КАНЦЕЛЯРІЯ   | 2,2    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |
| 2.5  | СЕКРЕТАРІАТ  | 2,2    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |
| 2.6  | РАДІОТЕЛ     | 2,2    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |
| 2.7  | ОФІС         | 2,2    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |
| 2.8  | ОФІС         | 2,2    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |
| 2.9  | ОФІС         | 2,2    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |
| 2.10 | ОФІС         | 2,2    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |
| 2.11 | ОФІС         | 2,2    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |
| 2.12 | ОФІС         | 2,2    | К2       | Р4    | В/Ш   | К5       |

ЛЕГЕНДА МАТЕРІАЛІВ:

- К2 - ЛАМІНАЦІЯ ДУБ
- К5 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- Р3 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- Р4 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- В/Ш - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- Б/Ш - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К1 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К3 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К4 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К6 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К7 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К8 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К9 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К10 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К11 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К12 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К13 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К14 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К15 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К16 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К17 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К18 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К19 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К20 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К21 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К22 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К23 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К24 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К25 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К26 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К27 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К28 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К29 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К30 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К31 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К32 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К33 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К34 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К35 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К36 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К37 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К38 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К39 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К40 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К41 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К42 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К43 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К44 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К45 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К46 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К47 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К48 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К49 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К50 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К51 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К52 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К53 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К54 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К55 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К56 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К57 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К58 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К59 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К60 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К61 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К62 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К63 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К64 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К65 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К66 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К67 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К68 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К69 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К70 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К71 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К72 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К73 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К74 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К75 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К76 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К77 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К78 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К79 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К80 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К81 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К82 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К83 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К84 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К85 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К86 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К87 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К88 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К89 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К90 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К91 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К92 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К93 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К94 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К95 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К96 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К97 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К98 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К99 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ
- К100 - ПЕРСОНАЛЬНА ДУБ

ПРОЕКТ СКУТОЧНЕГО ВИХОТОВЕННЯ СТАВБИ

±0,000 = +345,200 BPV

| НАЗВА       | МІСЦ-ОБ'ЄКТИ | МАТЕРІАЛ | ПІСОНА | ПОКРИТТЯ | ГРУНТ | СТІНА | ПОКРИТТЯ |
|-------------|--------------|----------|--------|----------|-------|-------|----------|
| РАДІОТЕЛ    | 2.6          | Л        | К2     | Р4       | В/Ш   | Б/Ш   | К5       |
| СЕКРЕТАРІАТ | 2.5          | Л        | К2     | Р4       | В/Ш   | Б/Ш   | К5       |
| КАНЦЕЛЯРІЯ  | 2.4          | Л        | К2     | Р4       | В/Ш   | Б/Ш   | К5       |
| ЗАСАДНІЦЯ   | 2.3          | Л        | К2     | Р4       | В/Ш   | Б/Ш   | К5       |
| ОФІС        | 2.1-2.12     | Л        | К2     | Р4       | В/Ш   | Б/Ш   | К5       |





## LEGENDA MIESTNOSTÍ:

| ZN. | NÁZOV-ÚČEL MIESTNOSTI  | PLOCHA<br>m <sup>2</sup> | ÚPRAVA POVRCHOV |       |       | POZNÁMKA |
|-----|------------------------|--------------------------|-----------------|-------|-------|----------|
|     |                        |                          | PODLAHA         | STROP | STENY |          |
| 1   | PODLAHA: KERAM. MOCHA  | 15,00                    | PP              |       |       |          |
| 2   | NEKRYTÁ TERAZORY       | 24,00                    | PP              |       |       |          |
| 3   | SEPLNÝ STAVB. MATERIÁL | 89,00                    | PP              |       |       |          |
|     |                        |                          |                 |       |       |          |

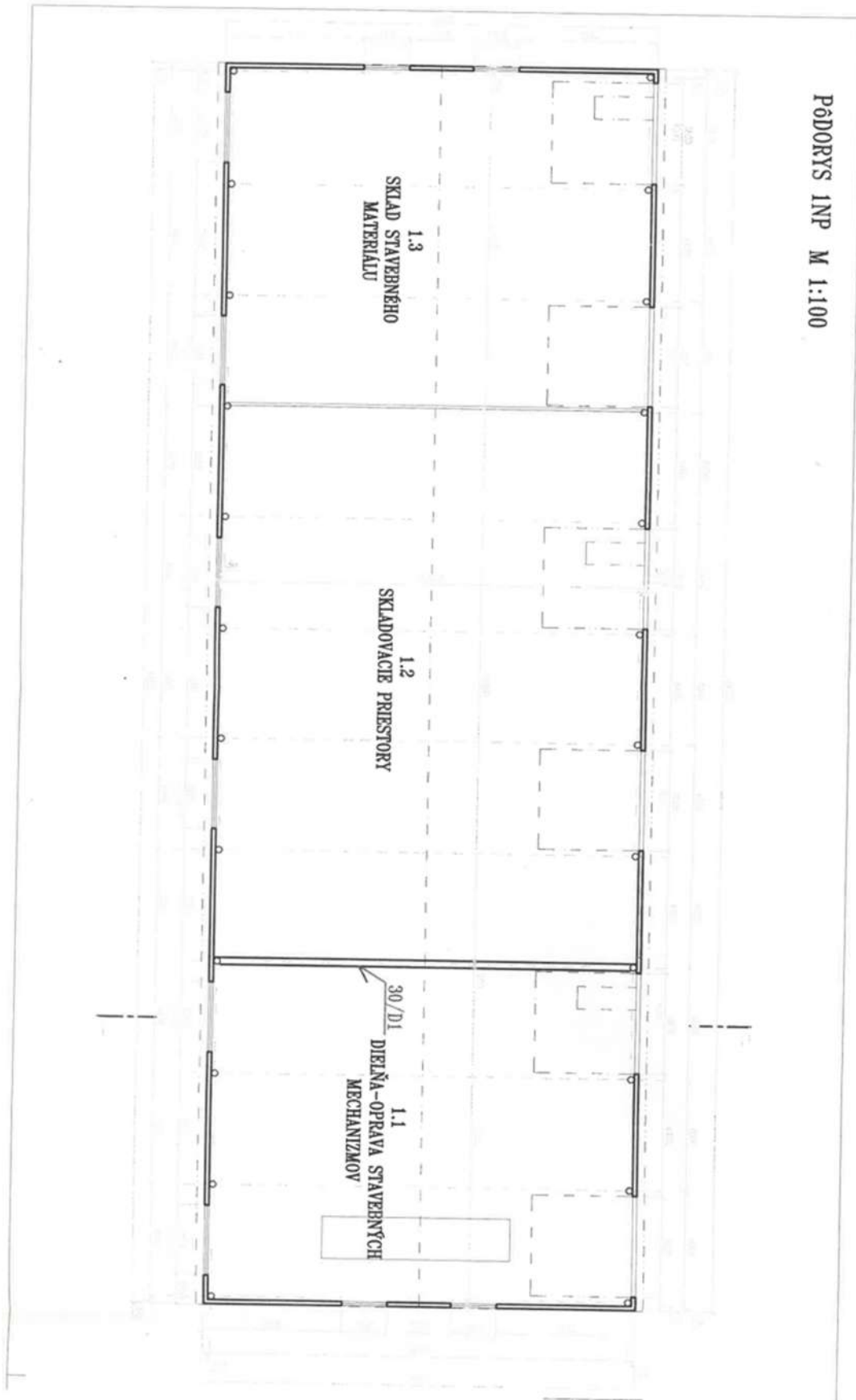
## LEGENDA TABULKY:

PROJEKT SKUTOČNÉHO VYHOTOVENIA STAVBY

±0,000 = +345,200 BPV



|                  |   |                 |         |
|------------------|---|-----------------|---------|
| OTVOR:           | ING.ARCH.LOUJ, ING.SOLÁROVÁ   | DATEL:          | 10/2012 |
| ZODPOR. PROJEKT: | ING. SOLÁROVÁ JANKA, HLBOKÁ CESTA 22, 010 01 ŽILINA                             | STAVBA:         |         |
| PROJEKTANT:      | ING. SOLÁROVÁ JANKA, HLBOKÁ CESTA 22, 010 01 ŽILINA                             | PROJEKT STAVBY: |         |
| INVESTOR:        | UNISTAV TEPLIČKA s.r.o.<br>ul.sv.Cyrila a Metoda 830, 013 01 Teplička nad Váhom | FORMÁT:         | PODCEL. |
| STAVBA:          | PREVÁDZKOVO-OBCHODNÝ AREÁL FIRMY UNISTAV  | STAVBA:         |         |
| MESTO:           | TEPLIČKA NAD VÁHOM p.č.1265,1266,1267,1268                                      | MŠKA:           | 1:100   |
| ÚPIS:            | ŽILINA  | Č. STAVBY:      |         |
| ČASŤ:            | ARCHITEKTONICKO-STAVEBNÁ  |                 |         |
| OBJEKT:          | SO 01-GARÁŽE A SKLADOVÉ PRIESTORY   |                 |         |
| NÁZOV STAVBY:    | PRŮJEM 1.NP   | 8               |         |



Pôdorys INP M 1:100

1.3  
SKLAD STAVEBNÉHO  
MATERIÁLU

1.2  
SKLADOVACIE PRIESTORY

30/D1  
1.1  
DIELŇA-OPRAVA STAVEBNÝCH  
MECHANIZMOV

**FOTODOKUMENTÁCIA**



Pohľad na prístupovú cestu



Pohľad na okolie areálu



Garáže a skladové priestory



Pohľad na garáže a skladové priestory



Pohľad na okolie areálu



Pohľad na garáže a skladové priestory



Pohľad na areál a okolie



Pohľad na garáže a skladové priestory



Pohľad na predajno-obchodné priestory a kancelárie



Pohľad na prístupovú cestu a okolie areálu



Pohľad na prístupovú cestu a okolie areálu



Pohľad na areál



Pohľad na garáže a skladové priestory



Pohľad na areál – garáže, skladové priestory, a predajno-obchodné priestory a kancelárie



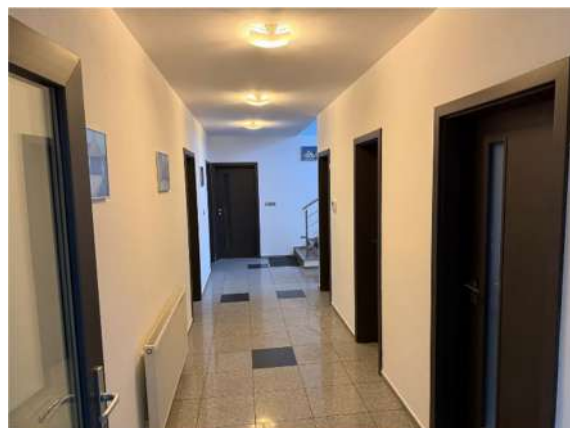
Pohľad na predajno-obchodné priestory a kancelárie



Pohľad na predajno-obchodné priestory a kancelárie a pohľad na garáže a skladové priestory



Vstup do budovy



Chodba



Predajňa



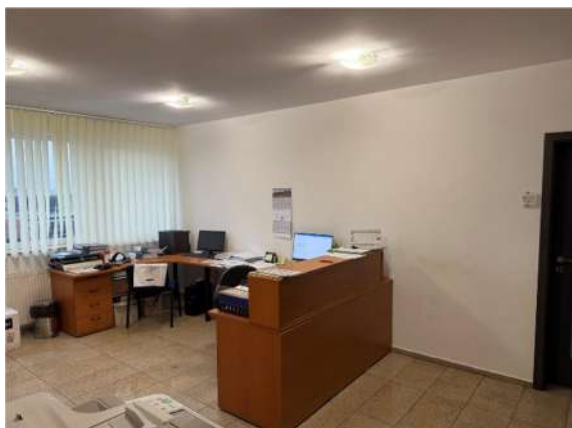
Predajňa



Schodisko



Schodisko



Kancelária



Kancelária



Schodisko



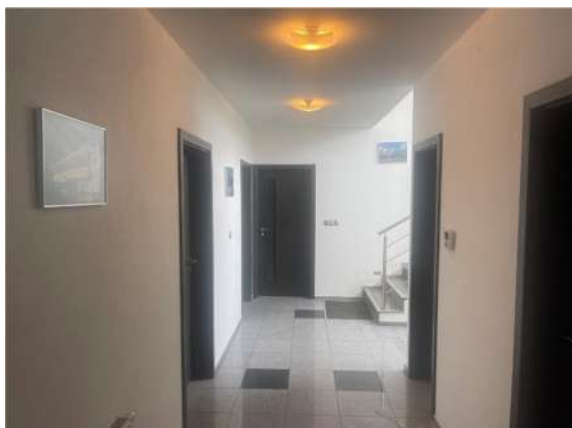
Chodba



Kancelária



Kancelária



Chodba



Vstup do budovy



Vstup do budovy



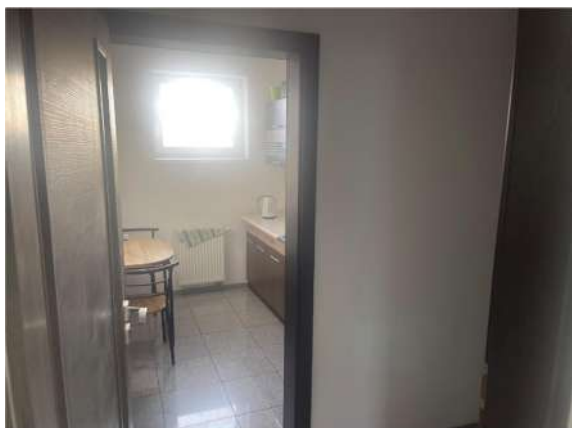
Kancelária



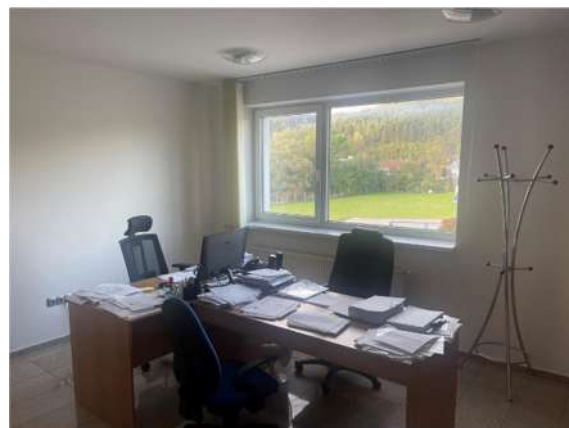
Schodisko



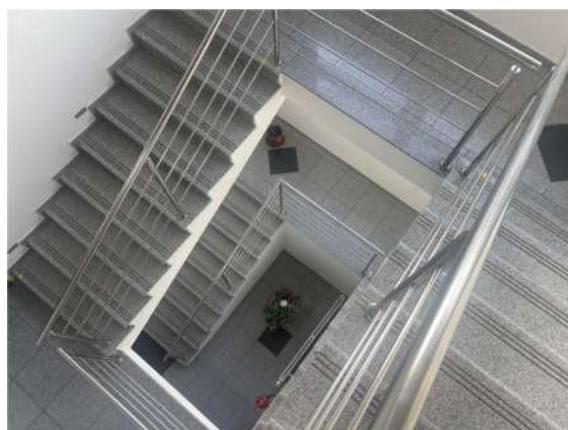
Kancelária



Kancelária



Kancelária



Schodisko

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Pozemné stavby, Dopravné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915453.

Znalecký posudok je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 122/2026.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Branislav Janiga