

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca 913954, tel.: 0903 55 44 41
Družstevná 145/47, 010 04 Žilina

Zadávateľ: DRAŽOBNÍK s.r.o.
Hviezdoslavova 6, 040 01 Košice

Číslo spisu/objednávky: Objednávka 019/2026 zo dňa 24.3.2026

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 64/2026

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.45 na 10.p./11.nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s.264 na parc.KN č.701/1, 701/2, 701/3 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín, Závodná ul.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc.KN č.701/2 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vo výške 7016/872320, pre účely konania dražby spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o. na základe návrhu: Slovenská Sporiteľňa a.s..

Počet strán (z toho príloh): 44(26)

Počet vyhotovení: 3+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.45 na 10.p./11.nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s.264 na parc.KN č.701/1, 701/2, 701/3 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín, Závodná ul.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc.KN č.701/2 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vo výške 7016/872320.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely konania dražby spoločnosťou DRAŽOBNÍK, s.r.o. na základe návrhu: Slovenská Sporiteľňa a.s

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 24.4.2026

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.5.2026

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.a) Podklady dodané zadávateľom :

- Objednávka 019/2026 zo dňa 24.3.2026
- Znalecký posudok č. 159/2018 vypracovaný Ing. Jozef Žuffa (scan), z toho:
- Kolaudačné rozhodnutie č.: 438/2009-34N na stavbu "Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná", vydané Obcou Nižná dňa 29.9.2009
- Pôdorys bytu
- Nájomná zmluva zo dňa 1.3.2023 (predložená nájomníkom)

5.b) Podklady získané znalcom :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2216 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vytvorený cez katastrálny portál (byt+pozemok)
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1786 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vytvorený cez katastrálny portál (prístup)
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2335 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vytvorený cez katastrálny portál (prístup)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nižná, vytvorená cez katastrálny portál
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Údaje z ÚPN obce Nižná

6.Použitie právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 25/2025 Z. z.Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.:

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal 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.

Poznámka: Uvedeným podmienkam predaja nemusia nezodpovedať napr. predaj v tiesni, predaj medzi rodinnými príslušníkmi, predaj na základe výkonu rozhodnutia – konkurz, exekúcia a pod. Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

Východisková hodnota 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 (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 2

(1) Na účely tohto zákona sa rozumie

a) domom bytový dom alebo nebytový dom,

b) bytovým domom budova, v ktorej

1. je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,

2. sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a

3. sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

c) nebytovým domom budova, v ktorej

1. je menej ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,

2. sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a

3. sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov,

d) bytom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na bývanie ako samostatná bytová jednotka,

e) nebytovým priestorom miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú kolaudačným osvedčením stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu⁵⁾ ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu,

f) podlahovou plochou plocha všetkých miestností bytu alebo nebytového priestoru bez plochy balkónu, lodžie a terasy, okrem terasy, ktorá nie je spoločnou časťou domu; do podlahovej plochy bytu sa započítava aj plocha miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,⁵⁾

g) spoločnou časťou domu časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné

konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne,

h) spoločným zariadením domu technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka,

i) príslušenstvom domu stavby umiestnené na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány,

j) príľahlým pozemkom oplotený pozemok susediaci s domom, ktorý slúži výlučne tomuto domu

k) prevádzkou činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu,^{5a)}

l) údržbou činnosti, ktoré sú potrebné na zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ako aj odstránenie nedostatkov zistených servisnou kontrolou,

m) opravou odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho stavu alebo prevádzkyschopného stavu,

n) rekonštrukciou zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch,

o) modernizáciou obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva domu,

p) garážou v dome nebytový priestor v dome, ktorý je kolaudačným osvedčením stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel,

q) garážovým stojiskom plošne vymedzená časť garáže v dome,

r) skladovým priestorom časť nebytového priestoru v dome určeného kolaudačným osvedčením stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu,⁵⁾

s) domovým poriadkom súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a príľahlého pozemku schválený vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome.

(2) Garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.

Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa v znaleckej praxi sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania (všeobecne):

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové (miesto, lokalita, atraktivita a pod.),
- 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.

Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli pre stavby 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. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: V rámci ohodnotenia nezohľadňovať predloženú nájomnú zmluvu zo dňa 1.3.2023 na hodnotený byt.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline. Všeobecná hodnota bytu s príslušenstvom je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Vylúčenie ostatných metód:

Znalcom bol na realitných portáloch vykonaný prieskum ponúk pre daný segment, v posudzovanom sídelnom útvare. Zistené boli 2 ponuky na trojizbové byty, 2 ponuky na dvojizbové byty v Nižnej. Vzhľadom na podmienky použitia porovnávacej metódy (min. 3 ponuky alebo zmluvy), nemohla byť porovnávacia metódy objektívne použitá. Na základe odborného odhadu sú zistené ponukové ceny bytov (okrem bytu č. 1) vyššie ako reálne trhové hodnoty bytov v danom mieste a čase a zodpovedajú trhovým hodnotám v okresných mestách. v Kombinovaná metóda je vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať primeraný výnos formou prenájmu potrebný na vykonanie kombinácie (použitie potenciálnej trhovej nájomná sadzba za daný typ bytu v kombinovanej metóde vedie k stanoveniu všeobecnej hodnoty, ktorá nezodpovedá obvyklým hodnotám porovnateľných bytov na trhu s nehnuteľnosťami).

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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 za 1.Q 2026, platných pre 2.štvrt'rok 2026 - 4,142.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavaný pozemok. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu absencie potrebných podkladov (v porovnateľných lokalitách neboli zistené ponuky na prenájom pozemkov ani uzatvorené nájomné zmluvy, na základe ktorých by boli preukázateľne zistené dosiahnuteľné nájomné sadzby).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2216 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vytvorený cez katastrálny portál (byt+pozemok)

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
701/2	585	Zastavaná plocha a nádvoria	15		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Staviteľské číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
264	701/1 701/2 701/3	20	Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná		1

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 701/1 pod stavbou s.č. 264 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1786.
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 701/3 pod stavbou s.č. 264 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1786.

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Vehod (číslo) 1	Poschodie 10	Číslo bytu 45	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príchutstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7016/872320	
Súpisné číslo 264	Miestna časť			
Iné údaje: Bez zápisu				
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel	
59	Kohutiar Dávid r. Kohutiar, Lermentovova 911/3, Bratislava - Staré Mesto, PSČ 811 05, SR, Dátum narodenia: 10.04.1997		1/1	
	Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 271/2023 zo dňa 08.03.2023 - 296/23			
	Iné údaje: Bez zápisu			
	Poznámky		K nehnuteľnosti	
	P 85/2025 - Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 1511 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3 - byt č. 45, č. vehodu 1, 10. p., spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7016/872320 na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvorie o výmere 585m2, zo dňa 13. 11. 2025 - 365/25			-
	Správca - Neevidovani			
	Iná oprávnená osoba - Neevidovani			

Ďarchy:

K nehnuteľnosti K vlastníkov	Obsah
-	Vecné bremeno-v práve uloženia, umiestnenia, užívania, rekonštrukcie, údržby, úprav a opráv horúcovodných rozvodov vykurovacieho média, a to na a v nehnuteľnostiach C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvorie o výmere 585m2 a stavba súp. č. 264, postavená na pozemkoch C-KN parc. č. 701/2, a súčasne v práve prístupu (napr. pešo, vozidlami a strojmi) na a do nehnuteľnosti C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvorie o výmere 585m2 a stavba súp. č. 264, postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/2 k predmetným teplovodným rozvodom vykurovacieho média v prospech KOMTERM, a. s., IČO: 26 76 07 38, V-2067/2009 zo dňa 14. 01. 2010-45/10
Vlastník poradové číslo 59	Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653-Záložná zmluva k nehnuteľnostiam na nehnuteľnosti v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3 - byt č. 45, č. vehodu 1, 10. p., spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7016/872320 na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvorie o výmere 585m2, V 48/2016 zo dňa 16. 02. 2016-78/16
Vlastník poradové číslo 59	Záložný veriteľ: Dávid Kohutiar rod. Kohutiar, nar. 10.04.1997, bytom Západ 1144/34, 028 01 Trstená - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V 949/2020 zo dňa 29.10.2020 na byt č. 45, č. vehodu 1, 10.p. nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 7016/872320 na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 585 m2-421/20
Vlastník poradové číslo 59	Záložný veriteľ: Dávid Kohutiar rod. Kohutiar, nar. 10.04.1997, bytom Západ 1144/34, 028 01 Trstená - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V 2040/2022 zo dňa 16.01.2023 na byt č. 45, č. vehodu 1, 10.p. nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 7016/872320 na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 585 m2-20/23

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka vykonaná dňa 24.4.2026
- Zameranie podlahovej plochy bytu vykonané dňa 24.4.2026
- Fotodokumentácia vyhotovená znalcom dňa 24.4.2026

d) Technická dokumentácia:

Dokumentácia bytu a bytového domu (náčres pôdorysu bytu) bola poskytnutá zadávateľom v rámci predloženého znaleckého posudku. Skutkový stav bol zameraný na miestnej obhliadke dňa 24.4.2026 a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Polyfunkčný bytový dom bol postavený a daný do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č.: 438/2009-34N na stavbu "Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná", vydané Obcou Nižná dňa 29.9.2009. V roku 2024 boli na bytovom dome vymenené výťahy. Byt bol daný do užívania spolu s bytovým domom v roku 2009, v rokoch 2023-2025 boli na byte vymenené sčasti podlahy, dvere, spotrebiče v kuchyni, boli vyhotovené obklady v obývacej izbe, vybudované vstavané skrine a šatník. Pre uvedené rekonštrukcie neboli predložené žiadne doklady.

Nájomníkom bola predložená nájomná zmluva zo dňa 1.3.2023 n obdobie 10 rokov. Táto v zmysle osobitnej požiadavky zadávateľa nebola pri ohodnotení braná do úvahy.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Byt č.45 na 10.p./11.nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s.264 na parc.KN č.701/1, 701/2, 701/3 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín, Závodná ul.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc.KN č.701/2 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vo výške 7016/872320 a pozemok parc.KN č.701/2 k.ú.Nižná, obec Nižná je evidovaný na liste vlastníctva č. 2216 k.ú. Nižná. Pôdorysné zobrazenie polyfunkčného bytového domu v katastrálnej mape je v súlade so skutkovým stavom. Ako podlažie bytu je na liste vlastníctva uvedené 10. poschodie, v skutočnosti sa jedná o 11. nadzemné podlažie. Prístup k nehnuteľnosti je zo spevnej obslužnej komunikácie na parc. KN č.712/1 (LV 948) vo vlastníctve obce Nižná, následne po parc. KN č. 711/9 (LV 2335) k.ú. Nižná, vo vlastníctve Vlastníkov bytov v polyfunkčnom bytovom dome, bez zriadenia vecného bremena. Na pozemku parc. KN č.701/2 k.ú.Nižná a na polyfunkčnom bytovom dome č.s.264 na parc.KN č.701/1, 701/2, 701/3 k.ú.Nižná , obec Nižná je evidované vecné bremeno v prospech KOMTERM a.s..

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

- Byt č.45 na 10.p./11.nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s.264 na parc.KN č.701/1, 701/2, 701/3 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín, Závodná ul.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc.KN č.701/2 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vo výške 7016/872320
- Spoluvlastnícky podiel na pozemku parc.KN č.701/2 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vo výške 7016/872320

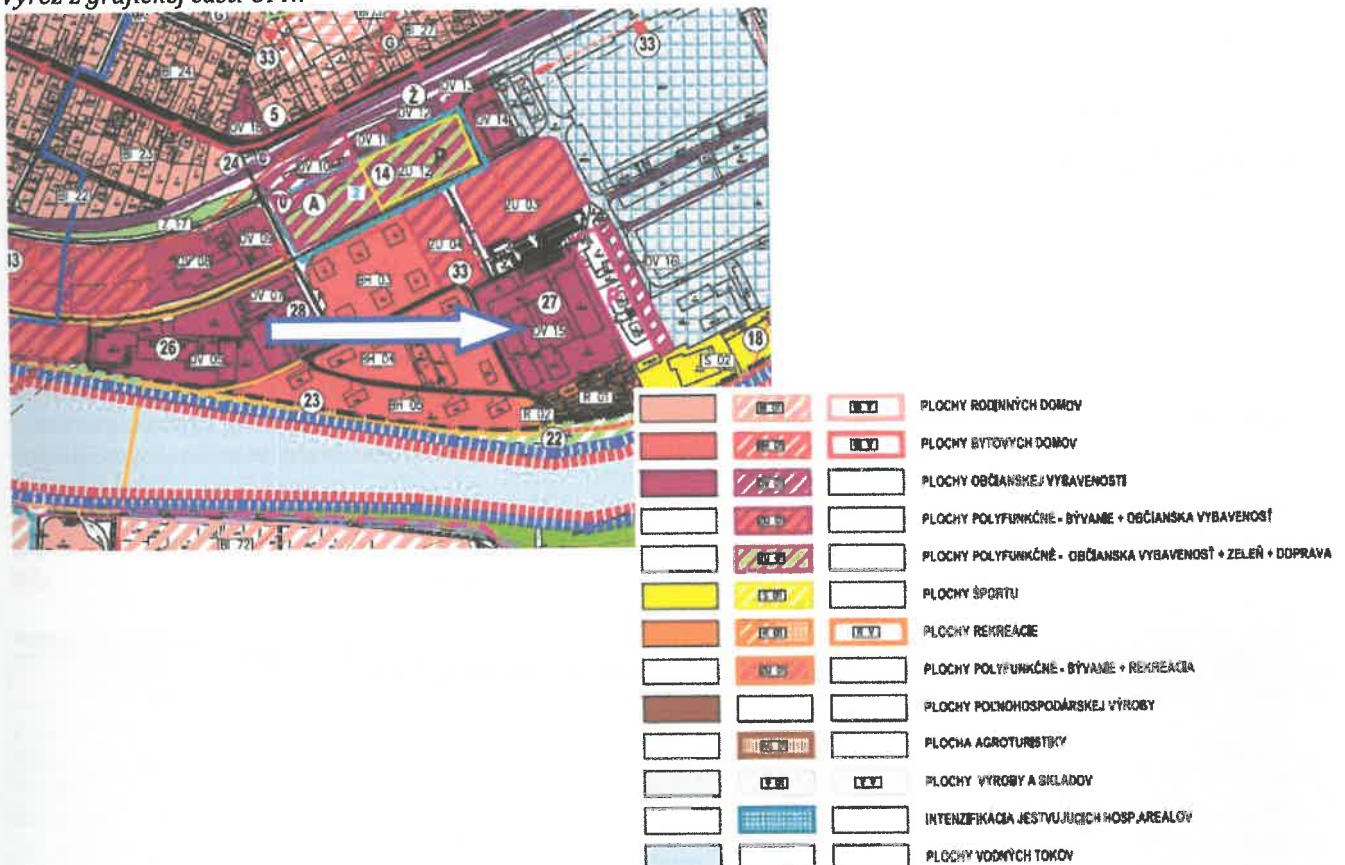
h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov :

Zistené dokumenty:

- Smerný územný plán hospodársko-sídelskej aglomerácie Nižná – Tvrdošín – Trstená, 1976
- Územný plán sídelného útvaru NIŽNÁ – aktualizácia, 1990
- VZN obce Nižná č. 2:2015 o záväzných častiach územného plánu obce Nižná
- VZN obce Nižná č. 1:2020, ktorým sa vyhlasuje záväzná časť Zmien a doplnkov č. 1 Územného plánu obce Nižná

V zmysle ÚPN sa hodnotený pozemok nachádza vo funkčnej zóne občianskej vybavenosti.

Výrez z grafickej časti ÚPN:



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 Byt č.45 na 10.p./11.nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s.264 na parc.KN č.701/1, 701/2, 701/3 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín, Závodná ul.2

Popis bytového domu:

Polyfunkčný bytový dom č.s. 264 na parc. KN č. 701/1, 701/2, 701/3 k.ú. Nižná., je situovaný v meste Nižná, v jej východnej časti, na ulici Závodná. Polyfunkčný bytový dom má 2 vchody, 1 podzemné podlažie a 13 nadzemných podlaží. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice. Na 1.-2. nadzemnom podlaží sa nachádzajú nebytové priestory slúžiace ako kancelárie a občianska vybavenosť - predajne, služby, na 3.-13.. nadzemnom podlaží sú situované byty. Polyfunkčný bytový dom bol postavený a daný do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č.: 438/2009-34N na stavbu "Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná", dňa 29.9.2009. V roku 2024 boli na bytovom dome vymenené výťahy.

Zvislé nosné konštrukcie sú tvorené železobetónovým prefabrikovaným skeletom typu Priemstav, výplňové murivo a deliace konštrukcie sú murované z tehloblokov, z exteriéru so zateplením. Stropy sú železobetónové prefabrikované, konštrukcia schodiska je prefabrikovaná železobetónová s nástupnicami a podstupnicami z keramickej dlažby, podlahy sú z keramickej dlažby, v suteréne z cementového poteru. Väčšina výplní okenných otvorov v bytoch aj v spoločných priestoroch je z plastových profilov, výkladce sú z ocelových profilov, dvere sú v spoločných priestoroch v interiéri dyhované a hladké, osadené do ocelových zárubní, vchodové dvere sú z ocelohliníkových vystužených profilov, presklené. Strecha obytného domu je plochá, dvojplášťová, s krytinou na báze bitúmenov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu a z eloxovaného hliníka (parapety). Vnútorne omietky sú vyhotovené ako vápenné štukové, vonkajšie omietky sú na báze silikátov. Dom je napojený na inžinierske siete - rozvody vody, el. energie, kanalizácie, diaľkového vykurovania, je vybavený rozvodom teplej a studenej vody, kanalizácie, spoločnej televíznej antény, bleskozvodom, telefónnymi rozvodmi, osobným výťahom, domovým vrátnikom. Vykurovanie domu a dodávka TÚV je diaľková. Bytový dom bol daný do užívania v roku 2009.

Popis bytu:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt č.45 situovaný v stredovej sekcii domu na 10. poschodí/11. nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s. 264 na parc. KN č. 701/2 k.ú. Nižná. Byt pozostáva zo vstupnej chodby, troch izieb, kuchyne prepojenej s obývacou izbou, kúpeľne, šatníka, príslušenstvo bytu tvorí pivnica na 1. podzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu a loggia. Byt bol daný do užívania spolu s bytovým domom v roku 2009, v rokoch 2023-2025 boli na byte vymenené sčasti podlahy, dvere, spotrebiče v kuchyni, boli vyhotovené obklady v obývacej izbe, vybudované vstavané skrine a šatník. Okná sú z plastových profilov s izolačným sklom so žalúziami, s oplechovaním parapetov z eloxovaného hliníka, dvere sú dyhované drevené, osadené do obložkových zárubní, vstupné dvere sú dyhované. Vnútorne omietky sú hladké, vápenocementové, čiastočne s tapetami a obkladom v obývacej izbe, v kúpeľni s keramickým obkladom. Podlahy sú plávajúce lamelové laminátové, v kuchyni, na chodbe a v kúpeľni je keramická dlažba. V kuchyni je osadená kuchynská linka s nerezovým drezom s odkvapkávacou plochou, s keramickou platňou, el. rúrou, digestor. Vybavenie kúpeľne tvorí keramické nábytkové umývadlo, smaltovaná vaňa, pákové batérie, WC misa so zabudovanou nádržkou. Bytové jadro je murované.

Vykurovanie bytu je ústredné, panelovými radiátormi, s diaľkovou dodávkou tepla. Byt je vybavený centrálnym vrátnikom a spoločnou televíznou anténou. Byt má samostatné meranie spotreby elektriny, vody.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 3 Domy obytné typové s celoštátne unifikovanými konštrukčnými sústavami panelovými

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet		Podlahová plocha [m ²]
Izba:	5,00*2,52	12,60
Izba:	3,55*3,40	12,07
Izba:	3,40*4,99+3,56*1,10-0,50*0,50	20,63
Šatník:	1,70*1,04	1,77
Kuchyňa:	2,80*3,20	8,96
Chodba:	1,45*3,57+2,58*0,46	6,36
Kúpeľňa:	2,06*2,78-0,55*0,57	5,41

Výmera bytu bez pivnice	67,80
Pivnica: 2,16*1,25	2,70
Vypočítaná podlahová plocha	70,50
Loggia: 2,40*1,07	2,57

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:	$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$
Koeficient konštrukcie:	$k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 4,142$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 0,95$
Počet izieb:	1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp ₁	Koef. štand. ks ₁	Úprava podielu cp ₁ * ks ₁	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,88
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	17,57
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,81
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,93
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,88
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,95
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
8	Úpravy vonk. povrchov	3,00	1,10	3,30	3,22
9	Úpravy vnút. povrchov	2,00	1,00	2,00	1,95
10	Vnútorne ker. obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,10	0,55	0,54
12	Okná	5,00	1,10	5,50	5,37
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,49
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,44
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,95
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,95
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,95
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	2,00	4,00	3,90
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,95
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnút. povrchov	4,00	1,10	4,40	4,29
23	Vnútorne ker. obklady	1,00	1,00	1,00	0,98
24	Dvere	2,00	1,50	3,00	2,93
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,44
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,44
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,93
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,95
32	Vybavenie kuchýň	2,00	2,50	5,00	4,88
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	4,00	0,50	2,00	1,95
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	0,80	3,20	3,12
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,44
Spolu		100,00		102,45	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 102,45 / 100 = 1,0245$$

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

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 4,142 * 0,993 * 1,0245 * 0,95$$

$$VH = 1\,302,20 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Vzhľadom na výmenu niektorých konštrukčných prvkov na byte bolo celkové opotrebenie stanovené analytickou metódou so stanovením opotrebenia odborným odhadom.

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

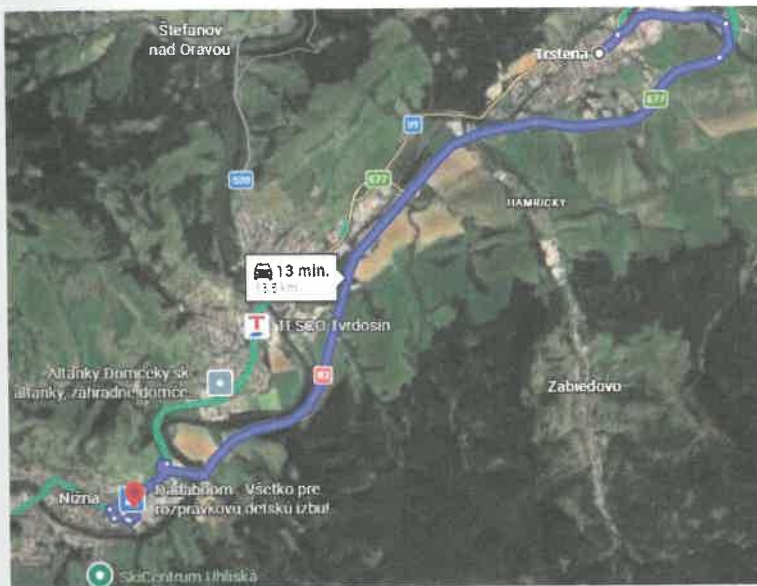
Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Opotrebenie [%]	cp*O _i /100
1	Základy vrát. zemných prác	4,88	20,00	0,98
2	Zvislé konštrukcie	17,57	20,00	3,51
3	Stropy	7,81	20,00	1,56
4	Schody	2,93	20,00	0,59
5	Zastrešenie bez krytiny	4,88	20,00	0,98
6	Krytina strechy	1,95	20,00	0,39
7	Klmpiarske konštrukcie	0,98	20,00	0,20
8	Úpravy vonk. povrchov	3,22	20,00	0,64
9	Úpravy vnút. povrchov	1,95	20,00	0,39
10	Vnútorne ker. obklady	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,54	20,00	0,11
12	Okná	5,37	20,00	1,07
13	Povrchy podláh	0,49	20,00	0,10
14	Vykurovanie	2,44	20,00	0,49
15	Elektroinštalácia	1,95	20,00	0,39
16	Bleskozvod	0,98	20,00	0,20
17	Vnútorný vodovod	1,95	20,00	0,39
18	Vnútorná kanalizácia	1,95	20,00	0,39
19	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	3,90	5,00	0,20
21	Ostatné	1,95	20,00	0,39
22	Úpravy vnút. povrchov	4,29	20,00	0,86
23	Vnútorne ker. obklady	0,98	20,00	0,20
24	Dvere	2,93	15,00	0,44
25	Povrchy podláh	2,44	15,00	0,37
26	Vykurovanie	2,44	20,00	0,49
27	Elektroinštalácia	2,93	20,00	0,59
28	Vnútorný vodovod	0,98	20,00	0,20
29	Vnútorná kanalizácia	0,98	20,00	0,20
30	Vnútorný plynovod	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	1,95	20,00	0,39
32	Vybavenie kuchýň	4,88	25,00	1,22
33	Vnút.hyg.zariad.vrátane WC	1,95	20,00	0,39
34	Bytové jadro bez rozvodov	3,12	20,00	0,62
35	Ostatné	2,44	10,00	0,24
	Opotrebenie			19,18%
	Technický stav			80,82%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	1 302,20 Eur/m ² * 70,5m ²	91 805,10
Technická hodnota	80,82% z 91 805,10 Eur	74 196,88

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Polyfunkčný bytový dom č.s. 264 na parc. KN č. 701/1, 701/2, 701/3 k.ú. Nižná., je situovaný v meste Nižná, v jej východnej časti, na ulici Závodná, v lokalite spadajúcej do centra mesta, okolitú zástavbu tvoria prevažne objekty občianskej vybavenosti - základná škola, materská škola, stredná škola, autobusová a železničná stanica, obchodné a reštauračné prevádzky, ambulancie lekárov a bytové domy, západne od objektu sa nachádzajú výrobné areály, športoviská, veľké podnikateľské subjekty. V lokalite je možnosť napojenia na všetky inžinierske siete, aj diaľkového vykurovania. Polyfunkčný bytový dom má 2 vchody, 1 podzemné podlažie a 13 nadzemných podlaží. Na 1. podzemnom podlaží sú situované spoločné priestory a pivnice. Na 1.-2. nadzemnom podlaží sa

nachádzajú nebytové priestory slúžiace ako kancelárie a občianska vybavenosť - predajne, služby, na 3.-13.. nadzemnom podlaží sú situované po byty. Polyfunkčný bytový dom bol postavený a daný do užívania na základe Kolaudačného rozhodnutia č.: 438/2009-34N na stavbu "Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná", dňa 29.9.2009. V roku 2024 boli na bytovom dome vymenené výtahy. Obec Nižná má 3 929 obyvateľov (wikipedia 31. 12. 2025), od okresného mesta Tvrdosín je vzdialená cca 4,0 km, od mesta Trstená cca 13,0 km a od Dolného Kubína cca 27 km. Dopravná dostupnosť okolitých sídelných útvarov je autobusovou a železničnou dopravou.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je trojizbový byt č.45 situovaný v stredovej sekcii domu na 10. poschodí/11. nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s. 264 na parc. KN č. 701/2 k.ú. Nižná. Byt pozostáva zo vstupnej chodby, troch izieb, kuchyne prepojenej s obývacou izbou, kúpeľne, šatníka, príslušenstvo bytu tvorí pivnica na 1. podzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu a loggia. Svojím dispozičným riešením a vybavením a situovaním je určený na celoročné bývanie. Iný účel využitia sa nepredpokladá.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Nájomná zmluva na byt z 1.3.2023 (na základe osobitnej požiadavky zadávateľa nie je braná do úvahy)
- Ťarchy a zápisy na LV č. 2216 k.ú. Nižná (minimálny vplyv)
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká a okolnosti obmedzujúce užívanie bytu

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Koeficient polohovej diferenciácie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu bytu, veľkosť podlahovej plochy a dopyt po bytoch v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 1,05 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných bytov v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,050 + 2,100)	3,150
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,100
III. trieda	Priemerný koeficient	1,050
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,578
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,050 - 0,945)	0,105

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	k_{pDI}	Váha v_i	Výsledok $k_{pDI} * v_i$
1	Trh s bytmi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	1,050	10	10,50
2	Poloha byt. domu v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,100	30	63,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,100	7	14,70
4	Prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí byt. domu objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	2,100	5	10,50
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výťah	III.	1,050	6	6,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu komplexne rekonštruovaný byt so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením	II.	2,100	10	21,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,150	8	25,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,050	6	6,30
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,100	5	10,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,050	9	9,45
11	Počet bytov vo vchode - v bloku počet bytov vo vchode: nad 48 bytov	V.	0,105	7	0,74
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,150	7	22,05
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	2,100	6	12,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				

	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	1,050	4	4,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí byt. domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,100	5	10,50
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	3,150	20	63,00
	Spolu			145	290,54

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 290,54 / 145$	2,004
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 74 196,88 \text{ Eur} * 2,004$	148 690,55 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemku prac. KN č. 701/2 k.ú. Nižná, ktorý je v celosti zastavaný časťou polyfunkčného bytového domu č.s.264. Pozemok je rovinatý, s možnosťou napojenia na inžinierske siete - rozvody vody, el. energie, verejnej kanalizácie, vody, káblovej televízie, rozvody diaľkového vykurovania. Negatívne účinky okolia na pozemok neboli zistené. Na pozemku parc. KN č.701/2 k.ú.Nižná, obec Nižná je evidované vecné bremeno v prospech KOMTERM a.s. (vzhľadom na účel využitia pozemku minimálny vplyv). Vzhľadom na situovaneí obce v rámci väčších sídelných útvarov je obec Nižná ich obytným satelitom. Vzhľadom na uvedené bola východisková hodnota stanovená na úrovni 80% z východiskovej hodnoty mesta Tvrdošín.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
701/2	zastavaná plocha a nádvorie	858,00	1/1	7016/872320	6,90

Obec:

Nižná

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 60,00\% \text{ z } 9,96 \text{ Eur/m}^2 = 5,98 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	8. - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, viacpodlažné budovy <i>viacpodlažné budovy, vysoké využitie pozemkov</i>	1,30
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote Výborné situovanie v rámci obce	3,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	9. závady viaznuce na pozemku (napríklad: právo priechodu alebo prejazdu, ochranné pásmo a pod.)	0,99

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 1,30 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 3,00 * 0,99$	7,8185
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} \approx V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 7,97 \text{ Eur/m}^2 * 7,8185$	62,31 Eur/m ²
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 1/1 * 7016/872320 * 53$ 461,98 Eur	429,99 Eur

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 701/2	$858,00 \text{ m}^2 * 62,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 7016/872320$	429,99
Spolu		429,99

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty bytu č.45 na 10.p./11.nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s.264 na parc.KN č.701/1, 701/2, 701/3 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín, Závodná ul.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc.KN č.701/2 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vo výške 7016/872320.

Odpoveď: Všeobecná hodnota bytu č.45 na 10.p./11.nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s.264 na parc.KN č.701/1, 701/2, 701/3 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín, Závodná ul.2, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu a pozemku parc.KN č.701/2 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vo výške 7016/872320 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.45 na 10.p./11.nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s.264 na parc.KN č.701/1, 701/2, 701/3 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín, Závodná ul.2	1/1	148 690,55
Pozemky		
Pozemok - parc. č. 701/2 (6,9 m ²)	1/1 z 7016/872320	429,99
Všeobecná hodnota celkom		149 120,54
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		

Ohodnotenie je vykonané na základe zistení znalca na obhliadke, predložených podkladov a z verejne dostupných zdrojov. V prípade zdokladovania iných údajov a skutočností majúcich vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z..



V Žiline, dňa 12.05.2026

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Objednávka 019/2026 zo dňa 24.3.2026
- Protokol o vykonaní súdnoznaleckej obhliadky
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2216 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vytvorený cez katastrálny portál (byt+pozemok)
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1786 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vytvorený cez katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2335 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín vytvorený cez katastrálny portál (prístup)
- Nájomná zmluva zo dňa 1.3.2023 (predložená nájomníkom)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Nižná, vytvorená cez katastrálny portál
- Kolaudačné rozhodnutie č.: 438/2009-34N na stavbu "Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná", vydané Obcou Nižná dňa 29.9.2009
- Pôdorys bytu
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 510 Tvrdošín
 Obec : 509876 Nižná
 Katastrálne územie : 840777 Nižná

Dátum vyhotovenia : 23.4.2026
 Čas vyhotovenia : 16:01:03
 Údaje platné k : 22.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2216 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
701/2	585	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
264	701/1 701/2 701/3	20	Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 701/1 pod stavbou s.č. 264 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1786. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 701/3 pod stavbou s.č. 264 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1786.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty

Počet bytov: 1

Vchod (číslo) 1	Poschodie 10	Číslo bytu 45	Podiel priestoru na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 7016/872320
Súpisné číslo 264	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			
Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj		Spoluvlastnícky podiel
59	Kohutiar Dávid r. Kohutiar, Lermontovova 911/3, Bratislava - Staré Mesto, PSČ 811 05, SR, Dátum narodenia: 10.04.1997		1/1
Titul nadobudnutia: Zmluva o prevode vlastníctva bytu V 271/2023 zo dňa 08.03.2023 - 296/23			
Iné údaje: Bez zápisu			
Poznámky			K nehnuteľnosti
P 85/2025 - Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva podľa § 1511 ods. 4 zákona č. 40/1964 Zb. - Občianskeho zákonníka na nehnuteľnosti v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3 - byt č. 45, č. vchodu 1, 10. p., spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7016/872320 na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 585m2, zo dňa 13. 11. 2025 - 365/25			-
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Titul nadobudnutia – nepriradené

Kúpna zmluva - V 657/2008-122/08

Žiadosť o zápis jednotlivých bytových jednotiek v "Polyfunkčnom bytovom dome BTU v Nižnej", Z-710/2009-266/09

Žiadosť o zmenu zápisu Z-710/2009-PVZ-266/09 a doplnenie nebytových priestorov-doplnok č. 2 k odbornému posudku č. 02/2008, Z-1036/2009-309/09

Žiadosť o zaevidovanie zmien Z 580/2014, doplnok č. 4 k odbornému posudku, Z 580/2014-202/14
Rozhodnutie o zrušení a následne určení súpisného čísla, Z 580/2014-202/14

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	Vecné bremeno-v práve uloženia, umiestnenia, užívania, rekonštrukcie, údržby, úprav a opráv horúcovodných rozvodov vykurovacieho média, a to na a v nehnuteľnostiach C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 585m2 a stavba súp. č. 264, postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/2, a súčasne v práve prístupu (napr. pešo, vozidlami a strojmi) na a do nehnuteľností C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 585m2 a stavba súp. č. 264, postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/2 k predmetným teplovodným rozvodom vykurovacieho média v prospech KOMTERM, a. s., IČO: 26 76 07 38, V-2067/2009 zo dňa 14. 01. 2010-45/10
Vlastník poradové číslo 59	Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653-Záložná zmluva k nehnuteľnostiam na nehnuteľnosti v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3 - byt č. 45, č. vchodu 1, 10. p., spoluvlastnícky podiel o veľkosti 7016/872320 na spoločných časťach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 585m2, V 48/2016 zo dňa 16. 02. 2016-78/16

Vlastník poradové číslo 59	Záložný veriteľ: Dávid Kohutiar rod. Kohutiar, nar. 10.04.1997, bytom Západ 1144/34, 028 01 Trstená - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V 949/2020 zo dňa 29.10.2020 na byt č. 45, č. vchodu 1, 10.p. nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 7016/872320 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 585 m ² -421/20
Vlastník poradové číslo 59	Záložný veriteľ: Dávid Kohutiar rod. Kohutiar, nar. 10.04.1997, bytom Západ 1144/34, 028 01 Trstená - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam V 2040/2022 zo dňa 16.01.2023 na byt č. 45, č. vchodu 1, 10.p. nachádzajúci sa v bytovom dome súp. č. 264, postavenom na pozemkoch C-KN parc. č. 701/1, C-KN parc. č. 701/2 a C-KN parc. č. 701/3, v spoluvlastníckom podiele o veľkosti 7016/872320 na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku C-KN parc. č. 701/2 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 585 m ² -20/23

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 510 Tvrdošín
 Obec : 509876 Nižná
 Katastrálne územie : 840777 Nižná

Dátum vyhotovenia : 23.4.2026
 Čas vyhotovenia : 16:02:21
 Údaje platné k : 22.4.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
 VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1786

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 7

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
701/1	1667	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 264 evidovanej na pozemku parcelné číslo 701/1 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2216.							
Iné údaje: Bez zápisu							
701/3	564	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 264 evidovanej na pozemku parcelné číslo 701/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 2216.							
Iné údaje: Bez zápisu							
701/4	147	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
816/3	260	Zastavaná plocha a nádvorie	15		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
817/1	1223	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
818	1003	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
868/10	2043	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 3

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
261	818	20	Závodná kuchyňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
267	701/4	1	Priemyselná budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
961	868/10	20	Prevádz.budova RT		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
2	KONDELA, s.r.o., Vojtaššákova 893, Tvrdošín, PSČ 027 44, SR, IČO: 36409154 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V-393/06 zo dňa 10.04.06-76/06 Žiadosť o zrušenie stavby - Z 379/2008 -. Žiadosť o zápis stavby - Z 380/2008 -. Žiadosť o zápis stavby - Z 657/2008 -. Žiadosť o zápis stavby - Z 382/2008 -. Žiadosť o zápis stavby - Z 385/2008 -. Kúpna zmluva, V-741/2009 zo dňa 22. 06. 2009-209/09 Hlásenie zmien, R-346/2010-218/10 Rozhodnutie o zrušení a následne určení súpisného čísla, Z 580/2014-202/14 Kúpna zmluva, V 1641/2016 zo dňa 29. 12. 2016-837/16 Návrh na doplnenie údajov na LV do KN-zápis zmeny obchodného mena spoločnosti, R 412/2023 zo dňa 22. 09. 2023 - 527/23	1/1
	Iné údaje: Vecné bremeno spočívajúce v práve pešo a prejazdu motorovými a nemotorovými vozidlami akéhokoľvek druhu cez nehnuteľnosť C-KN parc. č. 817/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 249m2 v prospech TEMPO KONDELA, s. r. o., IČO 36409154, Vojtaššákova 893, 027 44 Tvrdošín, SR a každodobého vlastníka a nájomcu pozemkov registra C KN parcelné číslo 817/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1223m2, registra C KN parcelné číslo 816/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 260m2, registra C KN parcelné číslo 818, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1003m2 a stavby Závodná kuchyňa so súpisným číslom 261 postavená na pozemku registra C KN s parcelným číslom 818, V 1641/2016 zo dňa 29. 12. 2016-837/16	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah

Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., so sídlom Mlynské Nivy 1, Bratislava IČO: 31 320 155 na nehnuteľnosti-pozemky zobrazené ako C-KN parcela č. 701/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1667m ² , C-KN parc. č. 701/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 564m ² , C-KN parc. č. 701/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 147m ² , C-KN parc. č. 868/10, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2043m ² a stavby súp. č. 263 postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/1, súp. č. 266 postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/3, súp. č. 267 postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/4, súp. č. 961-prevádz. budova RT postavená na pozemku C-KN parc. č. 868/10, V-1059/2010 zo dňa 01. 07. 2010-218/10
Vlastník poradové číslo 2	Všeobecná úverová banka, a. s., so sídlom Mlynské Nivy 1, Bratislava IČO: 31 320 155-Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 70/ZZ/2017 na nehnuteľnosti-pozemky zobrazené ako C-KN parcela č. 701/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1667m ² , C-KN parc. č. 701/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 564m ² , C-KN parc. č. 701/4, zastavané plochy a nádvoria o výmere 147m ² , C-KN parc. č. 818, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1003m ² , C-KN parc. č. 868/10, zastavané plochy a nádvoria o výmere 2043m ² a stavby Priemyselná budova súp. č. 267 postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/4, Prevádzková budova RT súp. č. 961 postavená na pozemku C-KN parc. č. 868/10, V 557/2017 zo dňa 06. 06. 2017-180/17
Vlastník poradové číslo 2	Všeobecná úverová banka, a. s., so sídlom Mlynské Nivy 1, Bratislava IČO: 31 320 155-Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 645/2017/ZZ na nehnuteľnosti-pozemky zobrazené ako C-KN parcela č. 818, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1003m ² a stavba Závodná kuchyňa so súp. č. 261, postavená na pozemku C-KN parc. č. 818, V 561/2017 zo dňa 06. 06. 2017-181/17
Vlastník poradové číslo 2	Vecné bremeno - právo prechodu osobnými a nákladnými vozidlami vo dne i v noci za účelom nákladky a výkladky tovaru, ako i osobami v prospech ostatných vlastníkov a nájomcov nehnuteľností v objekte OTF a.s. Nižná, Závodná č.459 k pozemku p.č.KN 816/3, vedený ako zast.pl. o výmere 260 m ² - V 1582/2000 -370/00,202/07
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO: 31 320 155-Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 1180/2018/ZZ na nehnuteľnosti-pozemok zobrazený ako C-KN parcela č. 818, zastavané plochy a nádvoria o výmere 1003m ² a stavba Závodná kuchyňa so súp. č. 261, postavená na pozemku C-KN parc. č. 818, V 995/2018 zo dňa 08. 08. 2018-288/18
Vlastník poradové číslo 2	Vecné bremeno spočívajúce v práve umiestnenia a uloženia inžinierskych sietí a k nim prislúchajúcim ochranným pásmam v zmysle platných právnych predpisov, za účelom prevádzky, údržby a rekonštrukcie so vstupom v ktoromkoľvek čase a ročnom období v rozsahu vyznačenom geometrickým plánom č. 46193537-336/2018, G1-101/18 do katastra nehnuteľností k nehnuteľnosti: C-KN parc. č. 817/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1223m ² v rozsahu dielu 5 o výmere 125m ² v prospech Sredoslovenská distribučná, a. s., IČO: 36442151, Pri Rajčianke 2927/8, 010 47 Žilina, SR, V 618/2019 zo dňa 20. 05. 2019-261/19
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 68/ZZ/2021 na nehnuteľnosti pozemky zobrazené ako C-KN parcela č. 701/1, zastavaná plochy a nádvoria o výmere 1667m ² , C-KN parc. č. 701/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 564m ² , C-KN parc. č. 701/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147m ² , C-KN parc. č. 818, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1003m ² , C-KN parc. č. 868/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2043m ² a stavby Priemyselná budova so súpisným číslom 267 postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/4, Prevádzková budova RT so súpisným číslom 961 postavená na pozemku C-KN parc. č. 868/10, V 537/2021 zo dňa 26. 09. 2023 - 531/23
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 178/ZZ/2021 na nehnuteľnosti pozemky zobrazené ako C-KN parcela č. 701/1, zastavaná plochy a nádvoria o výmere 1667m ² , C-KN parc. č. 701/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 564m ² , C-KN parc. č. 701/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147m ² , C-KN parc. č. 818, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1003m ² , C-KN parc. č. 868/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2043m ² a stavby Priemyselná budova so súpisným číslom 267 postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/4, Prevádzková budova RT so súpisným číslom 961 postavená na pozemku C-KN parc. č. 868/10, V 1161/2021 zo dňa 29. 09. 2023 - 543/23
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 1192/2021/ZZ na nehnuteľnosti pozemky zobrazené ako C-KN parcela č. 701/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1667m ² , C-KN parc. č. 701/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 564m ² , C-KN parc. č. 701/4, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 147m ² , C-KN parc. č. 818, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1003m ² , C-KN parc. č. 868/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2043m ² a stavby Priemyselná budova so súpisným číslom 267 postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/4, Prevádzková budova RT so súpisným číslom 961 postavená na pozemku C-KN parc. č. 868/10, V 2253/2021 zo dňa 05. 10. 2023 - 550/23

Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 224/ZZ/2023 na nehnuteľnosti pozemky zobrazené ako C-KN parcela č. 701/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1667m ² , C-KN parc. č. 701/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 564m ² , C-KN parc. č. 701/4, zastavaná plocha a nádvorie no výmere 147m ² , C-KN parc. č. 818, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1003m ² , C-KN parc. č. 868/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2043m ² a stavby Priemyselná budova so súpisným číslom 267 postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/4, Prevádzková budova RT so súpisným číslom 961 postavená na pozemku C-KN parc. č. 868/10, V 1477/2023 zo dňa 13. 10. 2023 - 562/23
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., so sídlom Mlynské Nivy 1, 829 90 Bratislava IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 1761/2024/ZZ na nehnuteľnosti pozemky zobrazené ako C-KN parcela č. 701/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1667m ² , C-KN parc. č. 701/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 564m ² , C-KN parc. č. 701/4, zastavaná plocha a nádvorie no výmere 147m ² , C-KN parc. č. 817/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1223m ² , C-KN parc. č. 818, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1003m ² , C-KN parc. č. 868/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2043m ² a stavby Priemyselná budova so súpisným číslom 267 postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/4, Prevádzková budova RT so súpisným číslom 961 postavená na pozemku C-KN parc. č. 868/10, Závodná kuchyňa so súpisným číslom 261 postavená na pozemku C-KN parc. č. 818, V 1731/2024 zo dňa 27. 11. 2024 - 381/24
Vlastník poradové číslo 2	Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a. s., so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava IČO: 31 320 155 - Zmluva o zriadení záložného práva na nehnuteľné veci č. 245/ZZ/2025 na nehnuteľnosti pozemky zobrazené ako C-KN parcela č. 701/1, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1667m ² , C-KN parc. č. 701/3, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 564m ² , C-KN parc. č. 701/4, zastavaná plocha a nádvorie no výmere 147m ² , C-KN parc. č. 818, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1003m ² , C-KN parc. č. 868/10, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2043m ² a stavby Priemyselná budova so súpisným číslom 267 postavená na pozemku C-KN parc. č. 701/4, Prevádzková budova RT so súpisným číslom 961 postavená na pozemku C-KN parc. č. 868/10, V 1415/2025 zo dňa 06. 11. 2025 - 350/25

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Obec : 510 Tvrdošín
 Okres : 509576 Nitra
 Katastrálne územie : 840777 Nitra
 Dátum vyhotovenia : 12.5.2026
 Čas vyhotovenia : 12:07:39
 Údaje platné k : 11.5.2026 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2335 ČIASŤOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využitia pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu	Počet parcel: 1
711/9	1081	Zastavaná plocha a uličnic	18		1		1	

Plocha vyznačená na základe V-647/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)

Iné údaje: Bez zápisu

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

- Spôsob využitia pozemku
 - 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- Spoločná nehnuteľnosť
 - 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
- Umiestnenie pozemku
 - 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Počet vlastníkov: 24

Vlastník

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spolu vlastnícky podiel
1	TKN TRADE, s.r.o., Vojtešáňkova 893, Tvrdošín, PSČ 027 44, SR, IČO: 36722880 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V-1663/2008 zo dňa 24. 11. 2008-362/08 Získosť o zápis geometrického plánu do KN, R-469/2009-306/09 Žiadosť o zápis geometrického plánu č. 14171724 - 28/2009 - R 581/2009 - prv. 76/2010 - Iné údaje: Bez zápisu	48,74
2	Hornák Jana r. Ondrejčáková, Ing., Závodná 264/5, Nitra, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 30.11.1970 Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V-2096/2010 zo dňa 29. 10. 2010-330/10 Hlásenie zmeny, R 358/2015-675/15 Iné údaje: Bez zápisu Poznámky: Bez zápisu	2/74
3	Fuček Zdeno r. Fuček a Daniela Fučeková r. Ferenčíková, Závodná 264/5, Nitra, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 08.04.1970, Dátum narodenia: 16.07.1970, BSM Poznámky: Bez zápisu	1/74

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, V-21136/2010 zo dňa 05. 11. 2010-331/10

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

4 Labutk Peter r. Labutk, Sama Chalupka SZI, Nitra, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 13.12.1978 1/74

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, V-2097/2010 zo dňa 29. 10. 2010-332/10

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

5 Kružičková Magdaléna r. Kružičková, Mgr., Partizánska 71, Nitra, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 12.12.1983 1/74

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, V-2199/2010 zo dňa 09. 12. 2010-458/10

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

6 Šťavý Martin r. Šťavý, 027 55, Sedliacka Dubová, č. 8, SR, Dátum narodenia: 15.05.1976 1/74

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, V-2497/2010 zo dňa 08. 12. 2010-6/11

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

7 Pěničí Emil r. Pěničí, Ing a Miroslava Pěničových r. Jurníkové, Heteľova 1020/4, Nitra, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 22.06.1966, Dátum narodenia: 03.06.1973, BSM 2/74

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva č. 264/28, V-492/2012 zo dňa 15.05.2012-118/12

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

10 Reguly Lukáš r. Reguly a Reguly Bečková r. Adičová, Závodná 264/5, Tvrdošín, PSČ 027 44, SR, (Vytváňa 81, Nitra), Dátum narodenia: 16.12.1988, Dátum narodenia: 08.07.1989, BSM 1/74

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, V 1073/2017 zo dňa 15. 05. 2018-163/18

Žiadosť o zmenu údajov, R 319/2018-308/18

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

11 Malčera Peter r. Malčera a Livia Malčerová r. Lajčková, Mária Urbana 129, Nitra, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 09.12.1982, Dátum narodenia: 23.04.1992, BSM 1/74

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, V 1161/2017 zo dňa 27. 06. 2018-204/18

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

13 Kondela Miloš r. Kondela a Aneta Kondelová r. Lemenová, Partizánska 152/12, Nitra, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 11.06.1966, Dátum narodenia: 12.09.1970, BSM 2/74

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, V 33/2018 zo dňa 12. 09. 2018-335/18

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: Bez zápisu

15 Kondela Tomáš r. Kondela, na Osvytku 716, Nitra, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 18.12.1993 1/74

Titul nadobudnutia:

Kúpna zmluva, V 1455/2018 zo dňa 13. 12. 2018-740/18

Iné údaje: Bez zápisu

16	<p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Florek Jaroslav r. Florek, Mgr. a Zuzana Floreková r. Svrčeková, Ing., Závodná 264/5, Nižná, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 02.05.1984, Dátum narodenia: 14.06.1991, BSM</p> <p>Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 5/2019, zo dňa 20. 02. 2019-103/19 Hlásenie zmlúv, R 426/2020-446/20</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p>	1/74
18	<p>Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 1069/2019 zo dňa 09.08.2019-408/19</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Marys Anđej r. Marys, Ľudová 453, Zuberec, PSČ 027 32, SR, Dátum narodenia: 26.09.1986</p>	1/74
19	<p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Leťák David r. Leťák a Petra Leťáková r. Sobeková, sídl. Medvedzje 147/28-16, Tvrdošín, PSČ 027 44, SR, (Bemolníkovi 221/9, Trstená), Dátum narodenia: 19.09.1990, Dátum narodenia: 22.07.1996, BSM</p>	1/74
20	<p>Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 1573/2020, zo dňa 05. 10. 2020-388/20</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Bubák Ladislav r. Bubák, Západ 1317/47, Trstená, PSČ 028 01, SR, Dátum narodenia: 22.01.1977</p> <p>Ploмба vyznačená na základe V-647/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)</p>	1/74
22	<p>Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 2395/2021 zo dňa 07.06.2022 - 291/22 Hlásenie zmlúv, R 367/2023 - 554/23 Hlásenie zmlúv, R 391/2023 zo dňa 06. 09. 2023 - 588/23</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Novák Pavol r. Novák a Jana Nováková r. Pániková, Závodná 264/5, Nižná, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 07.05.1976, Dátum narodenia: 18.02.1975, BSM</p>	1/74
23	<p>Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V - 645/2022 zo dňa 11.09.2022 - 456/22</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Bubák Ladislav r. Bubák, Závodná 264/5, Nižná, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 22.01.1977</p> <p>Ploмба vyznačená na základe V-647/2026 (Zmluva o zriadení záložného práva)</p>	1/74
24	<p>Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V - 188/2022 zo dňa 19.09.2022 - 467/22 Hlásenie zmlúv, R 251/2024 - 267/24</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Mirová Silvia r. Nováková, Mgr., Závodná 264/5, Nižná, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 02.04.1986</p>	2/74
25	<p>Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V 659/2024 zo dňa 16.05.2024-169/24</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Michalová Silvia r. Šangalová, Závodná 264/5, Nižná, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 02.07.1988</p>	1/74

26	<p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Leťák Dušan r. Leťák, Závodná 264/5-33, Nižná, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 29.10.1988</p> <p>Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva, V 1958/2023 zo dňa 18. 10. 2024 - 339/24</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p>	1/148
27	<p>Titul nadobudnutia: Darovacia zmluva, V 1958/2023 zo dňa 18. 10. 2024 - 339/24</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Leťáková Viera r. Nádasyňová, Be., Závodná 264/5-33, Nižná, PSČ 027 43, SR, Dátum narodenia: 21.09.1970</p>	1/148
28	<p>Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 1599/2024 zo dňa 30. 10. 2024 - 353/24</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Kontra Peter r. Kontra, Ing. Podbiel, č. 262, PSČ 027 42, SR, Dátum narodenia: 19.07.1994</p>	1/74
29	<p>Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 1497/2025 zo dňa 24. 09. 2025 - 285/25</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Hajas Marek r. Hajas, Mierová 1971/24, Dolný Kubín, PSČ 026 01, SR, Dátum narodenia: 09.03.2001</p>	1/74
30	<p>Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva, V 1732/2025 zo dňa 06. 02. 2026 - 59/26</p> <p>Iné údaje: Bez zápisu</p> <p>Poznámky: Bez zápisu</p> <p>Kubica Anđej r. Kubica, A. Bázika 665/2, Liesek, PSČ 027 12, SR, Dátum narodenia: 08.10.1998</p>	1/74

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené

Povinnosť vlastniť zaťaženie pozemku parc. č. 711/12 zariadené plochy a nádvoria o výmere 53m² sumpieť, aby vlastníci pozemku parc. č. 711/9 zariadené plochy a nádvoria o výmere 108,5m² mal právo prechodu peši, motorovými vozidlami a nemotorovými vozidlami akéhokoľvek druhu cez pozemok parc. č. 711/12 zariadené plochy a nádvoria o výmere 53m² na pozemok parc. č. 711/9 zariadené plochy a nádvoria o výmere 108,5m².
Zároveň povinnosť vlastníka zaťaženia pozemku parc. č. 711/2 zariadené plochy a nádvoria o výmere 53m² sumpieť na tomto pozemku umiestnenie úložného zariadenia odľučovacia ropných látok z pozemku parc. č. 711/9 zariadené plochy a nádvoria o výmere 108,5m². V-2196/2009 zo dňa 13. 01. 2010-65/10
g. pl. č. 14171724-10/2015

ČASŤ C: ĎALŠIE

K nebutefnosti K vlastníkovi	Obsah
---------------------------------	-------

<p>Vlastník poradové číslo 3</p>	<p>Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 4, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam na nehnuteľnosti pozemky C-KN parc. č. 711/9, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m², C-KN parc. č. 711/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/13 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 182 m², C-KN parc. č. 711/104 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², C-KN parc. č. 711/107 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/108 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/109 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/110 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/111 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/112 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/113 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/114 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/115 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/116 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/117 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/118 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/119 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m² v spoluvlastníckom podiele 1/74, V 988/2025 zo dňa 22. 05. 2025 - 141/25</p>
<p>Vlastník poradové číslo 15</p>	<p>Záložná prívlo v prospech VÚB, a. s. IČO: 31320155 so sídlom Mlynské nivy 1, 829 90 Bratislava na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č. 001/295008/18-003/000 zo dňa 04. 09. 2018, podľa V 1286/2018 zo dňa 24. 10. 2018 na nehnuteľnosti: pozemky C-KN parc. č. 711/9, zastavané plochy a nádvorie o výmere 108 m², C-KN parc. č. 711/11, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/13, zastavané plochy a nádvorie o výmere 182m², C-KN parc. č. 711/104, zastavané plochy a nádvorie o výmere 4m², C-KN parc. č. 711/107, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/108, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/109, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/110, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/111, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/112, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/113, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/114, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/115, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/116, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/117, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/118, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m² a C-KN parc. č. 711/119, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², na spoluvlastníckom podiele 1/74-506/18</p>
<p>Vlastník poradové číslo 16</p>	<p>Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam v 544/2020 zo dňa 12.05.2022 na pozemky C-KN parc. č. 711/9, zastavané plochy a nádvorie o výmere 108 m², C-KN parc. č. 711/11, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/13, zastavané plochy a nádvorie o výmere 182m², C-KN parc. č. 711/104, zastavané plochy a nádvorie o výmere 4m², C-KN parc. č. 711/107, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/108, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/109, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/110, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/111, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/112, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/113, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/114, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/115, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/116, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/117, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/118, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m² a C-KN parc. č. 711/119, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², na spoluvlastníckom podiele 1/74-244/22</p>
<p>Vlastník poradové číslo 16</p>	<p>Slovenská sporiteľňa, a. s., Tomášikova 48, 832 37 Bratislava, IČO: 00151653 - Záložná zmluva k nehnuteľnostiam na nehnuteľnosti pozemky C-KN parc. č. 711/9, zastavané plochy a nádvorie o výmere 108 m², C-KN parc. č. 711/11, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/13, zastavané plochy a nádvorie o výmere 182m², C-KN parc. č. 711/104, zastavané plochy a nádvorie o výmere 4m², C-KN parc. č. 711/107, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/108, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/109, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/110, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/111, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/112, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/113, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7m², C-KN parc. č. 711/114, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/115, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/116, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/117, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², C-KN parc. č. 711/118, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m² a C-KN parc. č. 711/119, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6m², na spoluvlastníckom podiele 1/74, V 341/2025 zo dňa 02. 05. 2025 - 114/25</p>

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Vlastník poradové číslo 22

Tatra banka, a. s. Hodňovo námestie 3, 811 06 Bratislava, IČO: 00 080 930 - Zmluva o záložnom práve k úveru č. 5121051818 na nehnuteľnosti pozemky C-KN parc. č. 711/9, zastavané plochy a nádvorie o výmere 108 m², C-KN parc. č. 711/11, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/13, zastavané plochy a nádvorie o výmere 182 m², C-KN parc. č. 711/104, zastavané plochy a nádvorie o výmere 4 m², C-KN parc. č. 711/107, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/108, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/109, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/110, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/111, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/112, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/113, zastavané plochy a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc. č. 711/114, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/115, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/116, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/117, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc. č. 711/118, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6 m² a C-KN parc. č. 711/119, zastavané plochy a nádvorie o výmere 6 m², na spoluvlastníckom podiele 1/74, V 1882/2021 zo dňa 11. 10. 2021 - 362/21

Vlastník poradové číslo 23

Slovenská sporiteľňa a. s., Tomášikova 4, 832 37 Bratislava IČO:00151653 Záložná zmluva V - 2034/2022 zo dňa 11.01.2022 na Pozemky C-KN parc.č.711/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1081 m², C-KN parc.č.711/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/13 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 182 m², C-KN parc.č.711/14 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m², C-KN parc.č.711/104 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², C-KN parc.č.711/107 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/108 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/109 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/110 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/111 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/112 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/113 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/114 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/115 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/116 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/117 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/118 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/119 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m² - 14/23

Vlastník poradové číslo 30

Československá obchodná banka, a. s., Žitkova 11, 811 02 Bratislava - Zmluva o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti reg. č. 1R400774ZZ/1 na nehnuteľnosti Pozemky C-KN parc.č.711/9 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 1081 m², C-KN parc.č.711/11 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/13 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 182 m², C-KN parc.č.711/14 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 181 m², C-KN parc.č.711/104 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4 m², C-KN parc.č.711/107 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/108 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/109 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/110 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/111 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/112 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/113 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², C-KN parc.č.711/114 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/115 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/116 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/117 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/118 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m², C-KN parc.č.711/119 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 6 m² - 14/23

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Tvrdošín	Obec	Nižná	Katastrálne územie	Nižná
	Číslo zákazky	Vektorová mapa		Mierka	1:1000	
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 701/1					
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhотовené automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie			Bez autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	23. 4. 2026 16:03:20					
Údaje platné k	22. 4. 2026 18:00:00					

Nájomná zmluva na byt

uzatvorená v zmysle ustanovenia § 663 a nasl.

Občianskeho zákonníka medzi zmluvnými stranami:

Prenajímateľ: Andrej Balík

Dátum narodenia: 1. 11. 1985

rodné číslo:

bytom adresa: Pod Straňou 874/43, Trstená 02801

štátna príslušnosť: SR

č. účtu: číslo bankového účtu

(ďalej len „Prenajímateľ“)

Nájomca: Terézia Kubániková

Dátum narodenia: 18. 07. 1990

rodné číslo: 905718/7942

bytom adresa: Závodná 264/45, Nižná 02743

štátna príslušnosť: SR

č. účtu: číslo bankového účtu

(ďalej len „Nájomca“)

Článok I.

Predmet nájmu

Prenajímateľ sa zaväzuje prenechať nájomcovi do užívania typ bytu (3izbový) byt číslo 45, ktorého je výlučným vlastníkom, a ktorý sa nachádza na 10 podlaží v bytovom dome, č. 264 na ul. Závodná, obec Nižná nad Oravou. Bytový dom je postavený na pozemku, parc. č. 101/1, 101/2, 101/3, zastavané plochy. Predmetné nehnuteľnosti sú zapísané na LV č. číslo 101/1, k ú. územ. katastrálne územie, obec m.č. mestská časť vedenom na Okresnom úrade mesto katastrálny odbor.

Článok II.

Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva byt nájomcovi výlučne za účelom bývania
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bude prenajatý byt využívať v súlade s dohodnutým účelom bývania.

Článok III.

Práva a povinnosti prenajímateľa

- 1) Prenajímateľ sa zaväzuje odovzdať byt nájomcovi do užívania v stave spôsobilom na **dobrodute** užívanie. O odovzdaní a prevzatí bytu a o zaradení bytu spisu zmluvné strany písomný protokol, ktorý bude pripojený k tejto zmluve ako jej príloha č. 1.
- 2) Prenajímateľ sa zaväzuje, že umožní nájomcovi nerušené užívanie bytu po celú dobu účinnosti tejto zmluvy.
- 3) Prenajímateľ je oprávnený vstúpiť do bytu za účelom vykonania kontroly, či ho nájomca užíva dohodnutým spôsobom, výlučne však za prítomnosti nájomcu po predchádzajúcom dohovore.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený v prípade hroziacej škody vstúpiť do bytu, ktorý je predmetom nájmu za účelom vykonania opalrení potrebných na jej zamedzenie alebo zmenšenia jej následkov. Pre tento prípad bude mať k dispozícii jednu sadu kľúčov od uvedeného bytu, ktoré budú v obálke zapečatenej nájomcom.
- 5) Prenajímateľ je povinný v byte vykonať všetky opravy, ktoré nie je podľa tejto zmluvy povinný vykonať nájomca.

Článok IV.

Práva a povinnosti nájomcu

- 1) Nájomca je povinný počínať si počas celej doby nájmu tak, aby nedochádzalo ku škodám na predmete nájmu.
- 2) Nájomca sa zaväzuje, že bez súhlasu prenajímateľa nevykoná v byte žiadne stavebné zmeny.
- 3) V prípade skončenia doby nájmu je nájomca povinný vrátiť byt v stave, v akom bol prevzatý, s prihliadnutím na obvyklé opotrebovanie bytu a zariadenia v byte podľa protokolu spisovaného pri preberaní bytu.
- 4) Zmeny v byte, ktoré nájomca vykoná so súhlasom prenajímateľa, nie je povinný po skončení doby nájmu uviesť do pôvodného stavu. Nájomca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s takýmito zmenami.
- 5) Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu tretej osobe bez predošlého písomného súhlasu prenajímateľa.

6) Nájomca sa zaväzuje udržiavať poriadok v byte a v bytovom dome a správať sa v súlade s dobrými mravmi a jeho zariadení súvisiace zásadami slušného susedského spolunažívania

7) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi nutnosť vykonania opráv, ktoré má uskutočniť prenajímateľ. Prenajímateľ sa zaväzuje do 15 dní začať s uskutočňovaním potrebnej opravy. Ak tieto opravy napriek oznámeniu nájomcu prenajímateľ neobstará v primeranej lehote, je oprávnený vykonať ich nájomca. Prenajímateľ je povinný nájomcovi uhradiť takto vynaložené náklady.

Článok V.

Doba nájmu

Zmluvné strany sa dohodli, že nájom bytu sa uzatvára na dobu určitú, a to na dobu 10 rokov od podpisu tejto zmluvy.

Článok VI.

Nájomné

1) Nájomné za užívanie bytu je zmluvnými stranami dohodnuté vo výške cena 0€ mesačne (nájomné si prenajímateľ bytu nežiada, nakoľko je to vyživovacia povinnosť na jeho maloleté dieťa)

2) V nájomnom nie sú zahrnuté poplatky za odber studenej a teplej vody a poplatky za spotrebu elektrickej energie. Tieto poplatky hradi nájomca na základe odpočítu stavu jednotlivých meračov.

Článok VII.

Skončenie nájmu

1) Nájomný pomer zaniká uplynutím doby na ktorý bol dohodnutý.

2) Nájomca je oprávnený od zmluvy odstúpiť najma, ak predmet nájmu prestane byť spôsobilý na užívanie podľa dohodnutého účelu nájmu

Článok VII.

Záverčné ustanovenia

1) Zmena tejto zmluvy je možná len formou písomných dodatkov k nej. Dodatky sa podľa poradia číslujú a označia dátumom.

2) Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú ustanoveniami zák. č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka.

3) Táto zmluva nadobúda platnosť a účinnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami.

4) Táto zmluva je vyhotovená v dvoch rovnopisoch, jeden pre nájomcu a jeden pre prenajímateľa.

5) Zmluvné strany vyhlasujú, že si túto zmluvu prečítali, jej obsahu porozumeli a na znak toho, že obsah tejto zmluvy zodpovedá ich skutočnej a slobodnej vôli, ju poopísali

V Bratislave dňa 13. 2. 2023

Andrej Balto

Andrej Balto

Prenajímateľ

Th

Terezia Kubániková

Nájomca



105

Obec Nižná

Obecný úrad, Nová Doba č. 506, 027 43 Nižná

Číslo : 438/2009-34N.
Tvrdošín, dňa 29. 09. 2009



[Handwritten signature]

rozhodnutie nedobudlo
dňa 27.09.2009

TKN TRADE, s.r.o., so sídlom Vojtaššákova č. 893, 027 44 Tvrdošín, IČO 36 722 880,
vrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia.

KOLAUDAČNÉ ROZHODNUTIE

Stavebník TKN TRADE, s.r.o., so sídlom Vojtaššákova č. 893, 027 44 Tvrdošín, 36 722 880, podal dňa 06.08.2009 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná“, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie dňa 18.06.2008 pod č. 356/2008-23N a rozhodnutie o zmene stavby pred jej začatím vydané Obcou Nižná dňa 25.06.2008 pod č. 573/2008-60T..

Obec Nižná, zastúpená Ing. Eugenom Dedinským, starostom obce, ako príslušný orgán podľa § 13 ods. 5 a § 27 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o miestnom zriadení, v znení zmien a doplnení, rozhodol podľa § 82, § 117 a § 140 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku /stavebný zákon/, v znení zmien a doplnení, § 20 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, a podľa § 46 a násl. zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní /správny poriadok/, vo veci návrhu na vydanie kolaudačného rozhodnutia takto:

povoľuje užívanie

stavby: „Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná“,

na pozemku C-KN parcela č. : 701/2, 711/9,

katastrálne územie : Nižná.

zmenenie účelu užívania stavby :

návrh sa o zmenu dokončeného objektu s.č. 264, postaveného na pozemku parcela č. 701/2, zapísaného v liste vlastníctva č. 2216, katastrálneho územia Nižná, ktorá doteraz slúžila na bývanie, ktorá sa stala súčasťou stavebných úprav spojených so zmenou účelu užívania na budovu bytovú podlažnosťou podľa § 43b ods. 1 písm. a) stavebného zákona, ako bytovú budovu pozostávajúcu z 60 bytových jednotiek.

46

Súhlasí s originálom *[Signature]*

Stavba obsahuje :

- stavebné úpravy, pozostávajú zo zmeny vnútorného dispozičného riešenia 14 podlažných častí uvedeného objektu, v rámci ktorých jednotlivé podlažia obsahujú :
 - I. PP, obsahuje pivničné priestory (kobky) pre jednotlivé novovybudované bytové jednotky a technické priestory bytového domu,
 - I. NP, obsahuje hlavný vstup so zádverím, dve haly s výtahmi a požiarne schodiskami a únikovým východom,
 - II. NP, obsahuje dve komunikačné jadrá so schodiskom a výtahmi,
 - III. NP, obsahuje šesť bytových jednotiek a to : 2 - trojizbové byty, 2 - dvojizbové byty, 2 - jednoizbové byty,
 - IV. NP, obsahuje štyri bytové jednotky a to : 2 - trojizbové byty, 2 - štvorizbové byty,
 - V. NP, obsahuje šesť bytových jednotiek a to : 2 - trojizbové byty, 2 - dvojizbové byty, 2 - jednoizbové byty,
 - VI. NP, obsahuje štyri bytové jednotky a to : 2 - trojizbové byty, 2 - štvorizbové byty,
 - VII. NP, obsahuje šesť bytových jednotiek a to : 2 - trojizbové byty, 2 - dvojizbové byty, 2 - jednoizbové byty,
 - VIII. NP, obsahuje štyri bytové jednotky a to : 2 - trojizbové byty, 2 - štvorizbové byty,
 - IX. NP, obsahuje šesť bytových jednotiek a to : 2 - trojizbové byty, 2 - dvojizbové byty, 2 - jednoizbové byty,
 - X. NP, obsahuje šesť bytových jednotiek a to : 2 - trojizbové byty, 2 - dvojizbové byty, 2 - jednoizbové byty,
 - XI. NP, obsahuje šesť bytových jednotiek a to : 2 - trojizbové byty, 2 - dvojizbové byty, 2 - jednoizbové byty,
 - XII. NP, obsahuje šesť bytových jednotiek a to : 2 - trojizbové byty, 2 - dvojizbové byty, 2 - jednoizbové byty,
 - XIII. NP, bude obsahovať šesť bytových jednotiek a to : 2 - trojizbové byty, 2 - dvojizbové byty, 2 - jednoizbové byty,

- spolu bytový dom obsahuje 60 bytov z toho :
 - 16 - jednoizbových bytov,
 - 16 - dvojizbových bytov,
 - 22 - trojizbových bytov,
 - 6 - štvorizbových bytov,

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

Pri miestnom zisťovaní v kolaudačnom konaní boli na stavbe zistené závady a nedostatky, ktoré musia byť odstránené v týchto lehotách :

- stavebník predloží príslušnému stavebnému úradu energetický certifikát v zmysle zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov, v termíne do 31.03.2010.

- stavebník je povinný podľa § 52 ods. 1 písm. b) zákona č.355/2007 Z.z. pred začatím činnosti v prevádzke predložiť orgánu verejného zdravotníctva na posúdenie, z hľadiska vplyvu na zdravie návrh na uvedenie priestorov do prevádzky.

Stavba bude užívaná a prevádzkovaná k účelu stanovenom v projektovej dokumentácii overenej stavebným úradom a podľa bezpečnostných predpisov, ktoré sa na túto stavbu vzťahujú. Akákoľvek zmena v užívaní stavby musí byť ohlásená stavebnému úradu, ktorý o nej rozhodne.

Užívateľ stavby je povinný v zmysle § 103 stavebného zákona uchovať po celý čas užívania úplnú projektovú dokumentáciu stavby so všetkými rozhodnutiami, pri zmene vlastníka stavby ju odovzdať novému nadobúdateľovi a pri odstránení stavby stavebnému úradu.

Užívateľ stavby je povinný vybudované dielo starostlivosťou dobrého hospodára udržiavať tak, aby nedošlo k jeho predčasnému znehodnoteniu.

Odôvodnenie:

Stavebník TKN TRADE, s.r.o., so sídlom Vojtaššákova č. 893, 027 44 Tvrdošín, IČO 36 722 880, podľa § 76 a nasl. stavebného zákona a podľa § 17 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona, podal dňa 06.08.2009 návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavbu „Polyfunkčný bytový dom BTU Nižná“, pre ktorú bolo vydané stavebné povolenie Obcou Nižná dňa 18.06.2008 pod č. 356/2008-23N a rozhodnutie o zmene stavby pred jej dokončením vydané Obcou Nižná dňa 25.06.2008 pod č. 573/2008-60T..

Stavebný úrad v súlade s § 80 stavebného zákona oznámil dňa 11.08.2009 začatie kolaudačného konania stavby účastníkom konania a dotknutým orgánom štátnej správy súčasne nariadil ústne konanie spojené s miestnym zisťovaním, ktoré sa uskutočnilo dňa 3.08.2009.

V konaní sa zistilo, že stavba bola uskutočnená v súlade s dokumentáciou overenou v stavebnom konaní a boli dodržané podmienky stavebného povolenia vydaného Obcou Nižná dňa 18.06.2008 pod č. 356/2008-23N a rozhodnutia o zmene stavby pred jej dokončením vydané Obcou Nižná dňa 25.06.2008 pod č. 573/2008-60T..

Stavebník ku kolaudačnému konaniu predložil predpísané skúšky, odborné prehliadky, certifikáty na použité materiály, vyhlásenia zhody na použité materiály, revízne správy, projektový elaborát, zápisy o odovzdaní a prevzatí stavby a ďalšie doklady, ktoré sú stavebný úrad v rámci kolaudačného konania osvojil:

Inspektorát práce Žilina vydal dňa 21.09.2009 pod č. IZA-124-02-2.2/ZS-C22-09 súhlasné záväzné stanovisko pre účely kolaudácie stavby.

Regionálny úrad verejného zdravotníctva v Dolnom Kubíne vydal dňa 21.08.2009 pod č. 72/2009-HZP, záväzné stanovisko, v ktorom súhlasí s vydaním kolaudačného rozhodnutia.

Okresné riaditeľstvo hasičského a záchranného zboru v Dolnom Kubíne vydalo dňa 09.2009 pod č. ORHZ-571-1/2009 súhlasné stanovisko pre účely kolaudácie stavby.

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

Užívaním stavby nebude ohrozený život a zdravie osôb, ani životné prostredie.

AP

Súhlasí s originálom

Zuma

Poučenie:

Podľa § 54 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní proti tomuto rozhodnutiu sa možno odvolať v lehote 15 dní odo dňa doručenia rozhodnutia podaním na Obec Nižná, Obecný úrad, Nová Doba č. 506, 027 43 Nižná. Toto rozhodnutie nie je preskúmateľné súdom podľa zákona č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok v znení zákona č. 424/2002 Z. z., pokiaľ nebol vyčerpaný riadny opravný prostriedok.



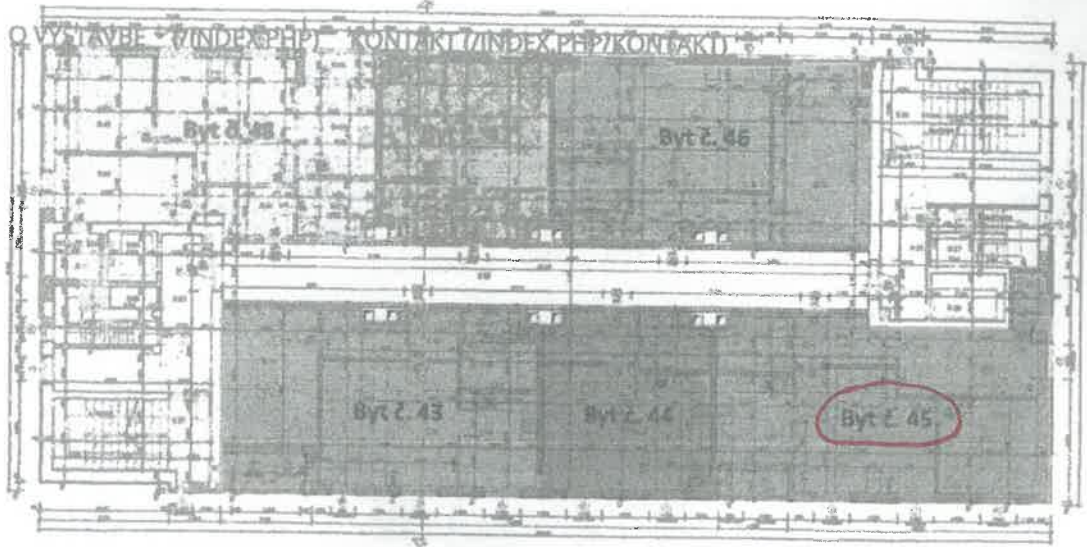

Ing. Eugen Dedinský
starosta obce

Doručuje sa :

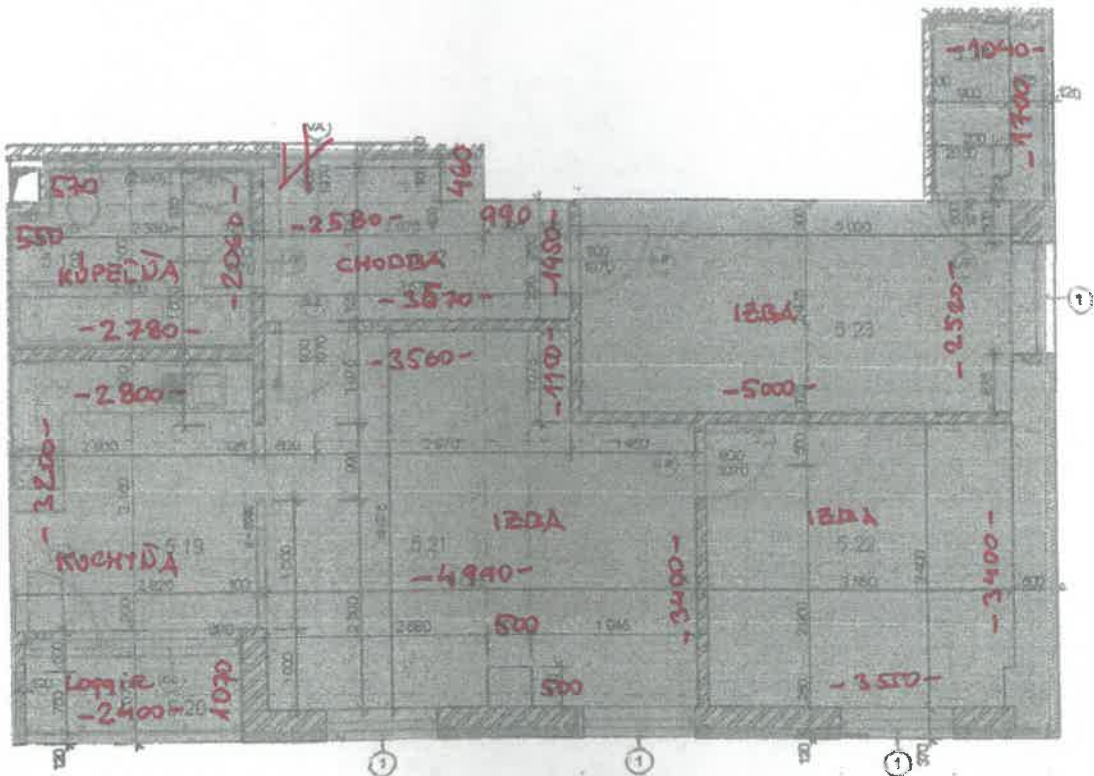
- 1/ TKN TRADE, s.r.o., so sídlom Vojtaššákova č. 893, 027 44 Tvrdošín
- 2/ TEMPO KONDELA, s.r.o., so sídlom Vojtaššákova č. 893, 027 44 Tvrdošín

Na vedomie:

- 1/ ObÚ ŽP v Dolnom Kubíne, pracovisko – ŠSOH, Medvedzie 132, 027 45 Tvrdošín
- 2/ ObÚ ŽP v Dolnom Kubíne, pracovisko – ŠSOPaK, Medvedzie 132, 027 45 Tvrdošín
- 3/ Regionálny úrad verejného zdravotníctva, Nemocničná č. 12, 026 01 Dolný Kubín
- 4/ Inšpektorát práce, Hlavná č. 2, 010 01 Žilina
- 5/ OR hasičského a záchranného zboru, Matúškova č. 1636/13, 026 01 Dolný Kubín
- 6/ Obecný úrad, Nová Doba č. 506, 027 43 Nižná
- 7/ Správa katastra Tvrdošín, Medvedzie č. 254, 027 45 Tvrdošín (po právoplatnosti)



Detaily bytov:



FOTODOKUMENTÁCIA ZO DŇA 24.4.2026

Byt č.45 na 10.p./11.nadzemnom podlaží polyfunkčného bytového domu č.s.264 na parc.KN
č.701/1, 701/2, 701/3 k.ú.Nižná, obec Nižná, okres Tvrdošín, Závodná ul.2



Polyfunkčný bytový dom s občianskou vybavenosťou



Vchod do polyfunkčného bytového domu



Spoločné priestory vchodu



chodba



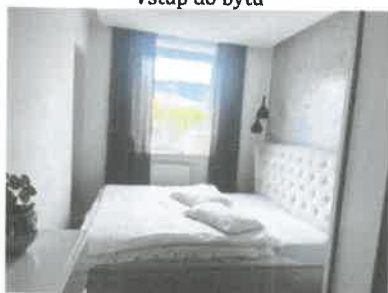
Vstup do bytu



zádverie



šatník



Obytné miestnosti



Kuchyňa



Loggia

FOTODOKUMENTÁCIA ZO DŇA 24.4.2026



kúpeľňa



pivnice



kobka

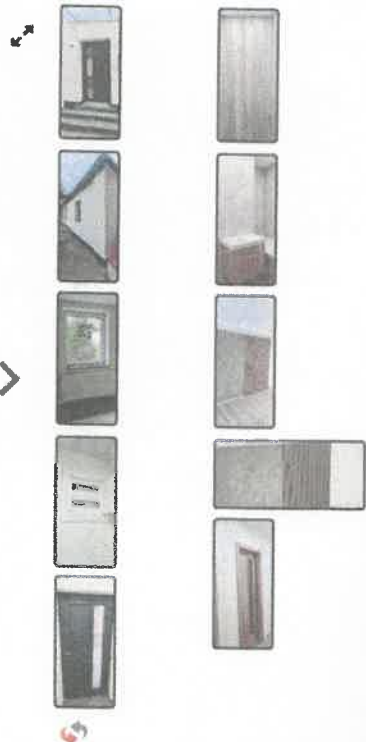


schodisko

Hlavná stránka > Reality > Predaj > Byty > Inzerát č. 191128257

3l - APARTMANOVY BYT ...predaj prenajom - TOP - [11.5. 2026]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať



- byvanie za 120 ...150 eur mesacne
 - predam 3l apartmanovy byt Nizna po kompletnej rekonstrukcii
 - byt bol vytvoreny a prerobeny z nebytového priestoru
 - je vhodny aj ako kancelaria, ambulancia
 - priestranny byt v pokojnom prostredí
 - z.plocha 83m2 ...plus vonk.terasa
 - priestor ma tri nepriechodne izby pre sukromie alebo pracu
 - kurenie vlastne elektro kotol
 - moznost napojit krbove kachle,komin je sucast priestoru
 - rozvody pre kurenie podlahovka rehau plus radiatory rozvod CU
 - rozvody vody rehau rautitan
 - nove okna 3 sklo plus nizkoenergeticke vchod.dvere
 - zateplenie budovy 20 cm
 - omietky weber 1mm vnutorna
 - beumit 1,5 vonkajsia na fasade
 - podlaha 2x hydroizolada eps plus poter cement,podlaha laminat AC4
 - strop SDK omietnuty do omietky
 - nova elektroinstalacia,pripojenie sukromne 400V
- momentalne prebehaju este mensie dokoncovacie prace,ktore v pripade vasho zaujmu dokoncime podia vasich predstav.Viac si povieme po telefone.
Poprosim len o vazny zaujem.RK nevolat
cena 168t. dohoda

Meno: **byt**

Telefón: 094... zobraz číslo

Lokalita: 027 43 Tvrdošín

Videlo: 1607 ľudí

Cena: **V texte**

Hlavná stránka > Realty > Predaj > Byty > Inzerát č. 189941354

3 izbový byt na predaj - TOP - [28.3. 2026]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať



3 izbový byt na predaj - 7

3 izbový byt na predaj - 8

3 izbový byt na predaj - 9

Ponúkam na predaj 3 izbový sľučný, zariadený byt v Nižnej na Závodnej ulici. Byt sa nachádza na 5 poschodí. Byt bol kúpený v roku 2020 ako holobyt. Rozloha bytu je 66,6 m² z toho je 2,4m² pivnica. Byt sa bude predávať píše zariadený. Bezproblémové parkovanie. Byt má zasadený balkón. V blízkosti a nachádza škola, škôlka, lekáreň, autobusová a vlaková stanica, a ďalšia občianska vybavenosť. Byt je v osobnom vlastníctve. Pri serióznom jednaní možná dohoda. Špekulanti a RK ani nevolať.

Meno: **Lívia**

Telefón: **091... zobraz číslo**

Lokalita: **027 43 Tvrdošín**

Videlo: **1903 ľudí**

Cena: **173 500 €**

©2026 Bazoš - Inzercia, bazár Byty

Pomoc, Otázky, Hodnotenie, Kontakt, Reklama, Podmienky, Ochrana údajov, RSS, Mobilná verzia

Inzeráty Reality celkom: **63890**, za 24 hodín: **6706**

Mapa kategórií, Najvyhľadávanejšie výrazy

Krajiny: Slovensko, Česká republika, Poľsko, Rakúsko

Hlavná stránka > Realty > Predaj > Byty > Inzerát č. 190025799

2 izbový byt - TOP - [10.5. 2026]

Zmazať / Upraviť / Topovať



Ponúkam na predaj krásny a priestorňavý 2-izbový byt na Medvedzí. Byt má rozlohu 63,44 m² z toho 2,34 m² je pivnica. Byt sa nachádza na prvom poschodí zo štyroch, v tichej lokalite a príjemnom prostredí.

V blízkosti úplná občianska vybavenosť.

Byt prešiel v roku 2016 kompletnou rekonštrukciou.

Nové potery v celom byte.

Nové plastové okná.

V celom byte znížený sadrokartónový strop.

Nové radiátory + v kúpeľni elektrické podlahové kúrenie.

V chodbe a kuchyni fasádna omietka (škrábaná) + keramická podlaha.

V spálni a obývačke omietka jemný štuk + parkety.

Nábytok v celom byte bol robený na mieru, v kuchyni sú všetky spotrebiče vstavané + voľne stojaca veľká chladnička s mrazničkou.

V spálni postavený šatník zo sadrokartónových priečok.

Zasúvaný balkón.

Na prerábanie bytu z pôvodného stavu bolo vydané stavebné povolenie, schválený statický posudok. Elektroinštalácia schválená revíznym technikom.

BEZPEČNOSŤ:

Bezpečnostné dvere SHERLOCK.

Poplašné zariadenie JABLONTRON, v každej izbe je pohybový senzor.

Byt sa bude predávať kompletne zariadený, so všetkým nábytkom, skriňami, stolíkmi, posteľou, okrem vybavenia.

V byte sa momentálne býva a niekoľko mesiacov sa ešte bude, takže pri serióznej dohode sa určite vieme dohodnúť aj na cene.

RK prosím nevolať.

Meno: Marek

Telefón: 091... zobraz číslo

Lokalita: 027 43 Tvrdošín

Videlo: 2235 ľudí

Cena: 159 500 €

©2026 Bazoš - Inzercia, bazár Byty

Pomoc, Otázky, Hodnotenie, Kontakt, Reklama, Podmienky, Ochrana údajov, RSS, Mobilná verzia
Inzeráty Realty celkom: 63890, za 24 hodín: 6706

Mapa kategórií, Najvyhľadavanejšie výrazy

Krajiny: Slovensko, Česká republika, Poľsko, Rakúsko

Hlavná stránka > Realty > Predaj > Byty > Inzerát č. 189963977

Bytový dom na predaj - TOP - [11.5. 2026]

Zmazať/ Upraviť/ Topovať



Ponúkame na predaj moderný, kompletne zariadený byt nachádzajúci sa v pokojnej obci Nižná, v okrese Tvrdošín. Byt má výmeru 60 m² a prakticky riešenú dispozíciu pozostávajúcu zo samostatnej spálne, kúpeľne spojenej s toaletou, priestrannej obývačky prepojenej s kuchyňou, technickej miestnosti a chodby. Veľkým benefitom bytu je priestraná terasa, s ozdobnou skalkou, ktorá poskytuje ideálne miesto na oddych v príjemnom prostredí.

Byt sa predáva plne zariadený a vybavený kvalitnými vstavanými prvkami. Súčasťou modernej lakovanej kuchynskej linky sú vstavané spotrebiče – umývačka riadu, elektrická rúra a varná doska. V byte sa nachádza aj televízor, chladnička, a práčka spojená so sušičkou. V obývačke sa nachádzajú kvalitné vstavané skrine so zrkadlovými dverami a v spálni sa taktiež nachádza vstavaná veľká skriňa, pričom zariadenie je vyhotovené z kvalitných materiálov. Kúrenie je riešené elektrickým kotlom s podlahovým kúrením, ohrev vody zabezpečuje bojler. Veľkou výhodou sú nízke mesačné náklady, ktoré predstavujú približne 100 €.

K bytu patria tri súkromné parkovacie miesta. Výhodou je, že byt sa nenachádza v klasickej bytovke, ale v objekte, kde je aj obchod, čo zabezpečuje pohodlný prístup k službám a zároveň vľac súkromia. Lokalita ponúka kompletnú občiansku vybavenosť – v blízkosti sú potraviny, škola, škôlka, pošta aj ďalšie obchody, pričom cyklotrasa sa nachádza hneď cez cestu.

Byt je bez akýchkoľvek tíarch, pripravený na predaj a predáva ho súkromný majiteľ. Realitné kancelárie prosíme nekontaktovať. Ide o ideálnu voľbu pre tých, ktorí hľadajú komfortné bývanie v krásnom a pokojnom prostredí.

Cena bytu je 145 000,-€. Je možná rozumná dohoda na cene. V prípade vážneho záujmu je nutné si dohodnúť telefonicky termín obhliadky.

Tel. kontakt 0903 133 241

Meno: Byt

Telefón: 090... zobraz číslo

Lokalita: 027 44 Tvrdošín

Videlo: 1742 ľudí

Cena: 145 000 €

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracovala ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, v odvetviach 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 913954.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 64/2026.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.



