Znalec: Ing. Marta Kalinová
znalec v odbore: Stavebníctvo 37 00 00, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 915694
Majerský rad 42, 96301 Krupina
tel: 0948 194 295
e-mail: marta.kalinova.znalec@gmail.com

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

Číslo spisu /objednávky: **221/2025**, písomná objednávka z dňa 11.08.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 221/2025

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.1 v bytovom dome súp.č. 5029 na ulici Kamenná 37, Banka na parc.č. 45/1, k.ú. Banka vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN parc.č. 45/1, k.ú. Banka, evidovaný na liste vlastníctva 1839, k.ú. Banka, obec Banka, okres Piešťany; pre účel výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby

Počet strán (z toho príloh): 26 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 4 exempláre + elektronicky

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 11.08.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.1 v bytovom dome súp.č. 5029 na ulici Kamenná 37, Banka na parc.č. 45/1, k.ú. Banka vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN parc.č. 45/1, k.ú. Banka, evidovaný na liste vlastníctva 1839, k.ú. Banka, obec Banka, okres Piešťany.

2. Účel znaleckého posudku:

Účel výkonu záložného práva prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu, dátum obhliadky) 08.09.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 08.09.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku zo dňa 11.08.2025
- Potvrdenie o veku stavby, vydalo GRAND, správa bytových domov, Banka, z dňa 02.10.2025

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1839, k.ú. Banka zo dňa 07.09.2025, vytvorený cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok C-KN parc.č. 45/1, k.ú. Banka zo dňa 07.09.2025, vytvorená cez katastrálny portál www.skgeodesy.sk
- Zameranie a nákres skutkového stavu
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; www.topreality.sk; www.trh.sk; www.nehnuteľnosti.sk; www.nbs.sk; www.upsvar.sk

6. Použité predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.218/2018 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 527/2002 Z. z. Zákon o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Z.z. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

- Miloslav Ilavský a kol. - Ohodnocovanie nehnuteľnosti, Vydavateľstvo MIpress v Bratislave, 2012 ISBN 978-80-971021-0-4

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.
Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.
Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možno hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.
Technická hodnota stavieb (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.
Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
Opotrebenia stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
Stavby- je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.
Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia/ohodnotenia.
Zostatková životnosť stavby (T) - predpokladaná doba ďalej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.
Rozpočtový ukazovateľ (RU) - rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Výber porovnateľného objektu (rozpočtového ukazovateľa) sa vykoná podľa zatriedenia hodnoteného objektu do číselníka príslušnej klasifikácie stavieb, na základe ktorej bol použitý katalóg rozpočtových ukazovateľov zostavený. Hodnota základných rozpočtových ukazovateľov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Keďže nehnuteľnosť nebola vlastníkom znalcovi ku obhliadke sprístupnená, bola vznesená požiadavka, aby znalec postupoval vo vypracovaní znaleckého posudku v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého: *"Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."*

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Podľa vyhlášky sa všeobecná hodnota stavieb stanoví porovnávacou metódou, kombinovanou metódou, výnosovou metódou alebo metódou polohovej diferenciácie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Na stanovenie hodnoty stavieb a pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciácie. Pre použitie porovnávacej či kombinovanej resp. výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.
V prílohe posudku sú pre porovnanie ponuky realitných kancelárií na podobné nehnuteľnosti v širšom okolí, avšak vzhľadom na ich nejasnú povahu a rôzny neporovnateľný obsah inzerátov, tieto neboli použité ako podklad pre porovnávaciu metódu, ale slúžia len pre informáciu.

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 stanovený podľa štatistických údajov vydaných Štatistickým úradom SR, aktuálnych ku dňu ohodnotenia.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1839 v k.ú. Banka. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

Čiastočný výpis z listu vlastníctva 1839:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 45/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 170 m^2

Legenda: Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou
Pozemok, na ktorom je dvor

Stavby:

Súp.č. 5029, parc.č. 45/1, bytový dom

Legenda: Bytový dom, Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty a nebytové priestory:

B. Vlastníci:

Byt: Vchod č.1, prízemie, byt č.1, súp.č. 5029
spoluvlastnícky podiel 3479/15009

Por.č.1: Jurčák Milan r. Jurčák, Kamenná 5029/37, Banka, PSČ 921 01, SR, Dátum narodenia: 24.04.1953M, spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V - 3993/2019 zo dňa 29.01.2020 - 32/2020
Iné údaje: R-42/2022 - žiadosť vlastníka zo dňa 26.02.2022 na zmenu trvalého pobytu - 49/22
Poznámky: P-56/2025 - POZNAMENÁVA SA -Oznámenie o začatí výkonu záložného práva prednostným záložným veriteľom: predajom zálohu na dražbe podľa zák.č. 527/2002 Z.z., zo dňa 27.02.2025 (v KN zapísané 10.03.2025) - č.z.78/25

C. Ťarchy:

Por.č. 1: Na byt č. 1 na prízemí, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a k pozemku registra C KN parc.č. 45/1 vo veľkosti 3479/15009-in: Záložné právo v prospech Juraja Vrbenského, Modrová 5 (05.10.1975) k pôžičke podľa záložnej zmluvy, vklad V-1631/2021 účinný dňa 17.08.2021 - 328/21

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 08.09.2025 medzi 10:30-10:45 za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku. Vlastník nehnuteľnosti nebol pri obhliadke prítomný, v nehnuteľnosti sa nenachádzal. Pri bytovom dome sa zastavila dcéra vlastníka, otcovi telefonovala, ten odmietol byt sprístupniť.
Znalcovi bola umožnená fotodokumentácia exteriérov stavby bytového domu, príslušenstva a predmetných pozemkov z verejného priestranstva ako aj z dvora bytového domu.
Zameranie nehnuteľnosti pri obhliadke nebolo umožnené, do posudku uvažujem výmeru bytu uvedenú v liste vlastníctva 1839, k.ú. Banka.
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 05.09.2025.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá projektová dokumentácia stavby.
Potvrdenie o veku stavby vydalo GRAND, správa bytových domov, s.r.o., z dňa 2.10.2025 kde je uvedený rok 1982 ako rok začiatku užívania stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Z porovnania popisných a geodetických údajov katastra vyplýva:

- stavba bytového domu súp.č. 5029, k.ú. Banka je evidovaná v popisných a geodetických údajoch katastra,
- pozemok C-KN parc.č. 45/1, k.ú. Banka má uvedený druh pozemku, ktorý je v súlade so skutkovým stavom, a je zakreslené v geodetických údajoch katastra.
- podlahovú plochu bytu, keďže zameranie nehnuteľnosti nebolo znalcovi umožnené, do výpočtu uvažujem z čitateľa zlomku v liste vlastníctva to 34,79m^2.

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

Stavby:
byt č.1, prízemie, 1.NP, súp.č. 5029 na pozemku parc.č. 45/1, k.ú. Banka a podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 3479/15009
Pozemky:
Spoluvlastnícky podiel bytu k pozemku parc.č. 45/1, v k.ú. Banka o veľkosti 3479/15009.

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

Stavby:
Nie sú.
Pozemky:
Nie sú.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka):

Ide o existujúcu stavbu v zastavanom území obce, v centrálnej časti obce, na rozhraní zástavby rodinných domov a novších bytových domov v kľudnej časti obce, v bezprostrednej blízkosti kúpeľného mesta Piešťany. Lokalita je územným plánom Obce Banka označená ako obytné územie.
Územný plán Obce Banka je uložený a verejnosti prístupný k nahliadnutiu na Obecnom úrade v Banke a na internetovej stránke Obce Banka https://www.obecbanka.sk/samosprava/dokumenty/uzemny-plan-obce/?page=all.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.1, súp.č.5029, k.ú.Banka

POPIS

Bytový dom súp.č. 5029 sa nachádza na ulici Kamenná 37, na pozemku C-KN parc.č. 45/1, v obci Banka, k.ú. Banka, okres Piešťany.

Bytový dom je situovaný v rovinatom teréne v centrálnej časti obce v bezprostrednej blízkosti kúpeľného mesta Piešťany a Kúpeľného ostrova, na rozhraní zástavby menších bytových domov a rodinných domov. Jedná sa o samostatne stojaci objekt v zástavbe podobných domov bez polyfunkcie.

Prístup ku stavbe je z verejnej spevnenej komunikácie a chodníkov. Parkovanie je na verejnej komunikácii, avšak komplikované.

Bytový dom má 1 poschodie a obytné podkrovie. V bytovom dome sú 4 byty.

Konštrukčné hľadisko:

Ide o murovaný bytový dom, ktorý zrejme vznikol prestavbou pôvodného rodinného domu, vodorovné nosné konštrukcie sú zrejme železobetónové. Objekt je založený na železobetónových pásoch s vodorovnou.

Strecha bytového domu je sedlová valbová, krytina z ťažkej pálenej škridle. Odvodnenie strechy je zabezpečené vonkajšími strešnými zvodmi, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

Vonkajšia fasáda bytového domu je zateplená kontaktným zatepľovacím systémom. Povrchovú úpravu stien vonkajšej fasády tvorí silikátová omietka. Povrchovú úpravu vnútorných stien tvorí vápenná maľba.

Na bytovom dome sú osadené plastové okná a plastové vchodové dvere. Podlahy v spoločných priestoroch sú z keramickej dlažby.

Schodisko je železobetónové s povrchom z keramickej dlažby. V bytovom dome nie je výťah.

Obytný dom je napojený na kompletné inžinierske siete: verejný vodovod, verejnú kanalizáciu, plynovod, elektrickú energiu. Jednotlivé byty majú vlastné elektromery. Prípojka plynu je údajne odpojená, avšak dostupná.

Spoločnými časťami domu sú:

Základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodiská, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú:

Výťahy, práčovňa, sušiareň, kočikáreň, STA, bleskozvod, vodovodná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, telefónna prípojka, prípojka zemného plynu, spoločné prízemné priestory, hlavný uzáver plynu. Príslušenstvo domu je kanalizačná a vodomerná šachta.

Vek bytového domu je stanovený na základe potvrdenia o veku stavbu, kde je uvedený rok 1982. Stavba prešla zjavnou rozsiahlou rekonštrukciou, kedy bolo realizované zateplenie stavby, strecha domu je pôvodná. Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 50 až 150 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav bytového domu stanovujem životnosť na 100 rokov.

Byt číslo 1, prízemie, 1.NP, súp.č. 5029, k.ú. Banka

Ohodnocovaný 1-izbový byt s príslušenstvom sa nachádza na prízemí, t.j. 1.NP, vchod č.1, bytového domu súp.č. 5029. Byt je priamo prístupný zo schodiskového priestoru, bezbariérovo, z prízemia.

Byt nebol znalcovi sprístupnený ku obhliadke, preto byt ohodnocujem na základe výmery uvedenej v liste vlastníctva č. 1839 a to 34,79m^2. Pri ohodnocovaní uvažujem opotrebenie primerané veku stavby, štandardné vyhotovenie a vybavenie.

Byt ohodnocujem v súlade so zákonom NR SR 527/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov §12 ods.3 zákona, podľa ktorého:
"Ak osoba, ktorá má predmet dražby v držbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii."

Dispozične byt pozostáva z jednej samostatnej obytnej miestnosti a príslušenstva, ktoré tvoria predsieň kuchyňa, kúpeľňa s WC.

Byt je napojený na vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú prípojku a je možnosť napojenia na plynovú prípojku, optický kábel internetu a káblovú televíziu. V byte sú centrálne rozvody teplej a studenej vody. Príprava TÚV je zabezpečená z elektrického boilera priamo v byte.

Vchodové dvere do bytu sú plné osadené do oceľovej zárubne.

Výpočet východiskovej a technickej hodnoty:

Pri výpočte východiskovej a technickej hodnoty je uvažovaná plocha zistená pri obhliadke.

Pre stanovenie východiskovej hodnoty posudzovaných nehnuteľností je použitý koeficient cenovej úrovne **k_{cu}=3,975** prevzatý z tabuľky "Koeficienty cenovej úrovne pre metodiku USZ" pre II.Q/2025, voči IV.Q/1996 uverejnenej na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 5 Domy obytné netypové
KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Vypočítaná podlahová plocha 34,79 m^2

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m^2
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: k_{CU} = 3,975
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: k_M = 0,95
Počet izieb: 1

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu cp_i * ks_i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Spoločné priestory				
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,20	6,00	4,80
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,20	21,60	17,22
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	6,39
4	Schody	3,00	1,10	3,30	2,64
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,40	7,00	5,60
6	Krytina strechy	2,00	1,60	3,20	2,56
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,80
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	2,00	6,00	4,80
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,60
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,20	0,60	0,48
11	Dvere	0,50	3,00	1,50	1,20
12	Okná	5,00	3,00	15,00	11,99
13	Povrchy podláh	0,50	1,50	0,75	0,60
14	Vykurovanie	2,50	1,50	3,75	3,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,20	2,40	1,92
16	Bleskozvod	1,00	1,20	1,20	0,96
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,20	2,40	1,92
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,20	2,40	1,92
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,80
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	2,00	4,00	3,20
	Zariadenie bytu				
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,20
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	0,80
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,60
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,40

28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,80
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,80
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,40
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,60
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,60
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,00	4,00	3,20
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,20
35	Ostatné	2,50	1,00	2,50	2,00
	Spolu	**100,00**		**125,10**	**100,00**

Koeficient vplyvu vybavenosti: k_V = 125,10 / 100 = 1,251

Východisková hodnota na MJ: VH = RU * k_{CU} * k_K * k_V * k_M [€/m^2]

VH = 325,30 €/m^2 * 3,975 * 0,939 * 1,2510 * 0,95

VH = 1 443,00 €/m^2

TECHNICKÝ STAV

Vek bytového domu je stanovený na základe potvrdenia.

Obvyklá životnosť podobných bytových domov sa odhaduje na 80 až 120 rokov. Vzhľadom na použité stavebné materiály, prevedené rekonštrukčné práce (zateplenie, okná), konštrukčné riešenie, absenciu vizuálnych stavebných nedostatkov ako aj technický stav bytového domu stanovujem základnú životnosť stavby na 100 rokov.

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Byt č.1, súp.č.5029, k.ú.Banka	1982	43	57	100	43,00	57,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	1 443,00 €/m^2 * 34,79m^2	50 201,97
Technická hodnota	57,00% z 50 201,97 €	28 615,12

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

VŠEOBECNÁ HODNOTA (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti, ktorá je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou aj opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu stavieb je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov je možné zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou alebo kombinovanou metódou.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Predmetom ohodnotenia je byt č.1 na prízemí, 1.NP, v bytovom dome súp.č. 5029, na ulici Kamenná 37, na parc.č. 45/1, k.ú. Banka, obec Banka, okres Piešťany.

Bytový dom je situovaný v rovinatom teréne v centrálnej časti obce, na rozhraní zástavby menších bytových domov bez polyfunkcie a rodinných domov s prístupom z verejných komunikácií a z asfaltového chodníka, v kľudnej časti obce, bezprostredne pri kúpeľnom a okresnom meste Piešťany.

Parkovanie je možné na verejnej komunikácii.
Obec Banka má vyše 2100 obyvateľov. Nachádza sa bezprostredne pri kúpeľnom a okresnom meste Piešťany, pri kúpeľnom ostrove, 26km na juh od okresného mesta Nové Mesto nad Váhom, 36km na sever od krajského mesta Trnava, pri hlavnom dopravnom ťahu sever - juh diaľnice D1.
V obci je základná vybavenosť, základná škola, materská škola, obecný úrad, avšak kompletná vybavenosť na úrovni okresného mesta sa nachádza v priľahlom meste Piešťany.
V obci funguje autobusová doprava. V meste funguje mestská hromadná doprava do mesta Piešťany. Mesto Piešťany ponúka dostatočné množstvo pracovných príležitostí. Obec má vybudované kompletné inžinierske siete.
Podľa názoru znalca sa jedná o dobrú nehnuteľnosť umiestnenú v lokalite s vyšším dopytom po nehnuteľnostiach tohto typu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti
Ohodnocovaná nehnuteľnosť – byt, je určená na trvalé bývanie. Využitie bytu formou prenájmu je možné.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti
Záložné právo na byt č. 1 na prízemí, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a k pozemku registra C KN parc.č. 45/1 vo veľkosti 3479/15009-in: Záložné právo v prospech Juraja Vrbenského, Modrová 5 (05.10.1975) k pôžičke podľa záložnej zmluvy, vklad V-1631/2021 účinný dňa 17.08.2021 - 328/21

V danej lokalite neboli zistené iné závažné riziká negatívne ovplyvňujúce plynulé a nerušené využívanie nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti. Priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností sa v ostatných obciach pohybuje v rozmedzí 0,2 - 0,5. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu. Avšak vzhľadom na bezprostrednú blízkosť kúpeľného mesta Piešťany, kedy obec Banka vytvára mestskú časť tohto mesta, a vzhľadom na dosah trhu s nehnuteľnosťami ovplyvnený mestom Piešťany, upravujem priemerný koeficient polohovej diferenciácie tohto druhu nehnuteľností podľa koeficientu polohovej diferenciácie v okresných mestách a mestách so špeciálnym štatútom v rozmedzí 0,4-0,8. V prípade, že v danom mieste je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15 oproti pôvodnému koeficientu prislúchajúcemu pôvodnému zaradeniu.

Vzhľadom k tomu, že sa jedná o malý bytový dom v obci Banka v bezprostrednej blízkosti okresného a kúpeľného mesta Piešťany, v pokojnej časti obce, mimo ale blízko hlavnej komunikácie, v bezprostrednej blízkosti Kúpeľného ostrova, v obci kde je veľmi vysoký dopyt po nehnuteľnostiach na krátkodobý prenájom, priemerný koeficient polohovej diferenciácie bol stanovený s ohľadom na sídlo a na typ nehnuteľnosti na 1,3.

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný podľa Metodiky stanovenia všeobecnej hodnoty stavieb a nehnuteľnosti vydanej Žilinskou univerzitou - Ústavom súdneho inžinierstva. Zdôvodnenie jednotlivých koeficientov je priamo v tabuľke.
Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,3

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,300 + 2,600)	3,900
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,600
III. trieda	Priemerný koeficient	1,300
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,715

V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,300 - 1,170)	0,130

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 vyšší	II.	2,600	10	26,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	2,600	30	78,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,600	7	18,20
4	Prevládajúca zástavba v bezprostr. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,900	5	19,50
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočikáreň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,715	6	4,29
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,300	10	13,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	3,900	8	31,20
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	1,300	6	7,80
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	1,300	5	6,50
10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prízemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,300	9	11,70
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	3,900	7	27,30
12	Doprava v okolí bytového domu				
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	3,900	7	27,30
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,900	6	23,40
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.	I.	3,900	4	15,60
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	2,600	5	13,00
16	Názor znalca				
	výborný byt	I.	3,900	20	78,00
	Spolu			145	400,79

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 400,79/ 145	2,764
Všeobecná hodnota	$VŠH_B$ = TH * k_{PD} = 28 615,12 € * 2,764	**79 092,19 €**

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Stanovenie jednotkovej východiskovej hodnoty mernej jednotky pre stanovenie hodnoty pozemkov metódou polohovej diferenciácie je v súlade s vyhláška 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Jednotková východisková hodnota pozemku je pre ostatné obce do 5 000 obyvateľov 3,32 Eur/m^2. Jednotková východisková hodnota pozemku je upravená koeficientom všeobecnej situácie, využitia pozemku, dopravných vzťahov, využitia územia, technickej infraštruktúry, druhu pozemku a koeficientom povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

Obec Banka je vzdialená 1km od okresného mesta Piešťany. Vzhľadom k tomu, že sa jedná o obec v oblasti so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností a to najmä zo strany Piešťan, stanovujem východiskovú hodnotu pozemku vo výške 80% z východiskovej hodnoty pozemkov v Piešťanoch (26,56Eur/m^2), a to na 21,25 Eur/m^2.

3.2.1.1 Pozemok C-KN k.ú. Banka

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok parc.č. 45/1 prislúchajúce rodinnému domu súp.č. 5029 v k.ú. Banka. Pozemok leží pri nefrekventovanej tichej komunikácii v centrálnej časti obce, v tichej lokalite na rozhraní zástavby rodinných domov so zástavbou menších bytových domov.
V posudzovanej lokalite je možnosť napojenia na kompletné inžinierske siete.
Terén je rovinatý. Pozemky sú využívané ako zastavané plochy, dvor a záhrada bytového domu.
Prístup ku pozemku je z verejnej spevnenej komunikácie.

Porovnaním inzercie na voľne prístupných internetových portáloch sa kúpna cena stavebného pozemku v obci Banka pohybuje v rozpätí medzi 125-2350 Eur/m^2 v závislosti od polohy pozemkov voči mestu Piešťany a od vybavenia inžinierskymi sieťami. Aby výsledná všeobecná hodnota nehnuteľnosti predstavovala hodnotu porovnateľných nehnuteľností v danej lokalite v čase vypracovania znaleckého posudku, v zmysle vyhlášky stanovujem koeficient povyšujúcich faktorov vo výške 2,0 na vyrovnanie cien pozemkov v obci Banka.

Koeficient redukujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote 1,0 - nevyskytuje sa.

Pri výpočte jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku sú zohľadnené všetky faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku, ako využitie pozemku, poloha, vybavenosť technickou infraštruktúrou a aj zvýšený záujem o kúpu pozemku v tejto lokalite.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m^2]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m^2]
45/1	zastavaná plocha a nádvorie	170,00	1/1	3479/15009	39,41

Obec: Banka
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 80,00% z 26,56 €/m^2 = 21,25 €/m^2

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,	1,10

	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 1,10 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 2,00 * 1,00	6,0060
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 21,25 €/m^2 * 6,0060	**127,63 €/m^2**
Všeobecná hodnota podielu pozemku	VŠH = Podiel * $VŠH_{POZ}$ = 1/1*3479/15009 * 21 697,10 €	**5 029,26 €**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 45/1	170,00 m^2 * 127,63 €/m^2 * 1/1*3479/15009	5 029,26
Spolu		**5 029,26**

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Ako vhodná metóda pre stanovenie VŠH nehnuteľnosti bola zvolená metóda polohovej diferenciácie, nakoľko znalcovi pre stanovenie VŠH inou metódou neboli poskytnuté hodnoverné podklady. Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

Pri spracovaní znaleckého posudku pre účel výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby, bolo prihliadnuté na tie okolnosti, ktoré môžu ovplyvniť cenu nehnuteľností - miestne okolnosti z titulu územnoplánovacích podmienok, vzájomných susedských vzťahov, z titulu kvality a druhu stavby, ako aj polohy pozemkov. Ďalej boli zohľadnené a využité všetky v tom čase znalcovi dostupné podklady a údaje. Znalec nezodpovedá za skryté resp. zamlčané nedostatky, ktoré sa nedalo zistiť počas obhliadky z technickej a právnej dokumentácie, alebo ktoré vyplynuli z neuvedených alebo zamlčaných skutočností. Po dostatočnom preukázaní vyššie uvedených skutočností alebo iných nedostatkov, sa všeobecná cena určená v znaleckom posudku stane neplatnou. Zadávateľ znaleckého posudku na dotaz znalca uviedol, že nemá žiadne doklady, ani dotazy ktoré by mali vplyv na spracovanie znaleckého posudku.

Znalcovi nehnuteľnosť nebola sprístupnená nehnuteľnosť. Nehnuteľnosť ohodnocujem za predpokladu bežného opotrebenia primeraného veku stavby, štandardného vybavenia nehnuteľnosti.

Koeficienty cenovej úrovne používané vo výpočtoch znaleckého posudku boli získané z internetu, z webovej stránky Ústavu súdneho inžinierstva Žilina : www.usi.sk

2. OTÁZKY

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty **bytu č.1 v bytovom dome súp.č. 5029 na ulici Kamenná 37, Banka na parc.č. 45/1, k.ú. Banka vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku C-KN parc.č. 45/1, k.ú. Banka, evidovaný na liste vlastníctva 1839, k.ú. Banka, obec Banka, okres Piešťany**, na základe objednávky z dňa 11.08.2025.

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je obvykle na úrovni vrátane DPH.

3. ODPOVEDE

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota bytu vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu:

Stavby:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 79 092,19 Eur

Pozemky:

Nie sú predmetom ohodnotenia.

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 5 029,26 Eur

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Byt č.1, súp.č.5029, k.ú.Banka	1/1	79 092,19
Pozemky		
Pozemok C-KN k.ú. Banka - parc. č. 45/1 (39,41 m^2)	1/1 z 3479/15009	5 029,26
Všeobecná hodnota celkom		84 121,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		84 100,00
Všeobecná hodnota slovom: Osemdesiatštyritisícsto Eur		

MIMORIADNE RIZIKÁ

Riziká sú uvedenú v liste vlastníctva č. 1839, k.ú. Banka v časti "Ťarchy ", ktorý tvorí prílohu znaleckého posudku. Iné riziká spojené s užívaním ohodnocovanej nehnuteľnosti neboli zistené.

V Krupine, dňa 13.10.2025 Ing. Marta Kalinová

IV. PRÍLOHY

1 Výpis z listu vlastníctva č.1839 vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností z dňa 07.09.2025

2 Kópia z katastrálnej mapy nehnuteľností vytvorená cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností z dňa 07.09.2025

3 Adresný bod vytvorený cez katastrálny portál Kataster nehnuteľností z dňa 07.09.2025

4 Potvrdenie o veku stavby, vydalo GRAND, správa bytových domov, Banka, z dňa 02.10.2025

5 Súbor porovnateľných nehnuteľností z internetových portálov

6 Fotodokumentácia z obhliadky

auctio

Kmeťkova 30
949 01 Nitra
Slovenská republika

mail: auctio@auctio.sk
web: www.auctio.sk

IČO: 36765121
DIČ: 2022362452
IČ DPH: SK 2022362452

Obchodný register: Nitra, Oddiel: Sro, Vložka: 19773/N

Ing. Marta Kalinová
Majerský rad 641/42
963 01 Krupina

V Nitre, dňa 11.08.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku – samostatne nehnuteľnosť

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

- Okres: Piešťany,
- Obec: Banka,
- Katastrálne územie: Banka,
- List vlastníctva číslo 1839:

A. byt číslo 1
- na prízemí, vo vchode č. 1, nachádzajúci sa v
- bytovom dome (popis stavby: Bytový dom) so súpisným číslom 5029 na parcele registra „C" číslo 45/1,

B. podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 3479/15009 – ín k celku,

C. Spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 3479/15009 – ín k celku k pozemku:
- parcela registra „C", parcelné číslo 45/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 170 m^2,

vo vlastníctve: Milan Jurčák, nar. 24.04.1953, Kamenná 5029/37, 921 01 Banka, v podiele 1/1 – ina k celku;
(ďalej len „**Predmet dražby**" v príslušnom gramatickom tvare).

Údaje potrebné pre vypracovanie znaleckého posudku:

- **Zadávateľ:**

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

Právny úkon, na ktorý sa znalecký posudok použije:
Ohodnotenie predmetu dražby pre výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. v znení neskorších právnych predpisov (ďalej len „**Zákon**" v príslušnom gramatickom tvare).

- **Úlohy určené zadávateľom:**

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

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

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

08.09.2025 o 10:30 hod.

a to práve na účely vykonania ohodnotenia.

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

Znalecký posudok žiadame vypracovať a odovzdať **najneskôr 16.09.2025.**

Žiadame dodať nasledovné:

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

S úctou,

Kmeťkova 30, 949 01 NITRA
auctio s.r.o.
IČO: 36765121
IČ DPH: SK2022362452
www.auctio.sk

auctio, s. r. o.

Protokol o vykonaní obhliadky predmetu dražby znalcom

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

DRAŽOBNÍK		
Obchodné meno:	**auctio, s.r.o.**	
Sídlo:	Kmeťkova 30, 949 01 Nitra	
Údaj o zápise:	Obchodný register Okresného súdu Nitra, odd.: Sro, vložka číslo 19773/N	
IČO:	36 765 121	
VLASTNÍK PREDMETU OBHLIADKY		
Meno a priezvisko:	Milan Jurčák	
Dátum narodenia:	24.04.1953	
Bydlisko:	Kamenná 5029/37, 921 01 Banka	
Spoluvlastníctvo:	☒ podielové ☐ bezpodielové	
PREDMET DRAŽBY		

- Okres: Piešťany,
- Obec: Banka,
- Katastrálne územie: Banka,
- List vlastníctva číslo 1839:

A. byt číslo 1
- na prízemí, vo vchode č. 1, nachádzajúci sa v
- bytovom dome (popis stavby: Bytový dom) so súpisným číslom 5029, na parcele registra „C" číslo 45/1,

B. podiel priestoru na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve vo veľkosti 3479/15009 – ín k celku,

C. spoluvlastnícky podiel vo veľkosti 3479/15009 – ín k celku k pozemku:
- parcela registra „C", parcelné číslo 45/1, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o výmere 170 m²,

vo vlastníctve: Milan Jurčák, nar. 24.04.1953, Kamenná 5029/37, 921 01 Banka, v podiele 1/1 – ica k celku.

Dátum a čas obhliadky:	**08.09.2025 o 10:30 hod.**
Miesto obhliadky (adresa predmetu obhliadky)	Kamenná 5029/37, 921 01 Banka

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

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

v prípade že nebol predmet dražby sprístupnení uviesť dôvod:

VLASTNÍK NEHNUTEĽNOSTI SA NEDOSTAVIL A ODMIETA VEŇIVLUTIE POHĽADÁVKY.

Ďalšie potrebné informácie:

Kontakt na vlastníka/nájomníka/zodpovednú osobu za nehnuteľnosť:

0908 435 370 p. Jurčák

Správca BD:

GRAND, správa bytových domov s.r.o.

Stav nehnuteľnosti: ☐ neužívaná ☒ užívaná

a) vlastníkom b) nájomníkom c)tretia osoba

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

Podpis účastníka obhliadky spoločnosti

Podpis znalcov

Podpis pracovníka dražobnej

Kmeťkova 30, 949 01 NITRA
auctio s.r.o.
IČO: 36 765 121
IČ DPH: SK2022362452
www.auctio.sk

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 204	Piešťany	Dátum vyhotovenia	:	7.9.2025
Obec	: 581399	Banka	Čas vyhotovenia	:	21:20:01
Katastrálne územie	: 800678	Banka	Údaje platné k	:	5.9.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1839 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C" evidované na katastrálnej mape Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
45/1	**170**	**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 nehnutelnosť
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
5029	**45/1**	**9**	**bytový dom**		**1**
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby
9 Bytový dom

Umiestnenie stavby
1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Byty Počet bytov: 1

Vchod (číslo)	Poschodie	Číslo bytu	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku
1	**prízemie**	**1**	
Súpisné číslo **5029**	Miestna časť		**3479/15009**
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
1	**Jurčák Milan r. Jurčák, Kamenná 5029/37, Banka, PSČ 921 01, SR, Dátum narodenia: 24.04.1953**	1/1
	Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva V - 3993/2019 zo dňa 29.01.2020 - 32/2020,	
	Iné údaje: R-42/2022 - žiadosť vlastníka zo dňa 26.02.2022 na zmenu trvalého pobytu - 49/22	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	P-56/2025 - POZNAMENÁVA SA -Oznámenie o začatí výkonu záložného práva prednostným záložným veriteľom: predajom zálohu na dražbe podľa zák.č. 527/2002 Z.z., zo dňa 27.02.2025 (v KN zapísané 10.03.2025) - č.z.78/25	-
Správca - Neevidovaní		
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní		

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

GP č.193-160/98 --239/1999

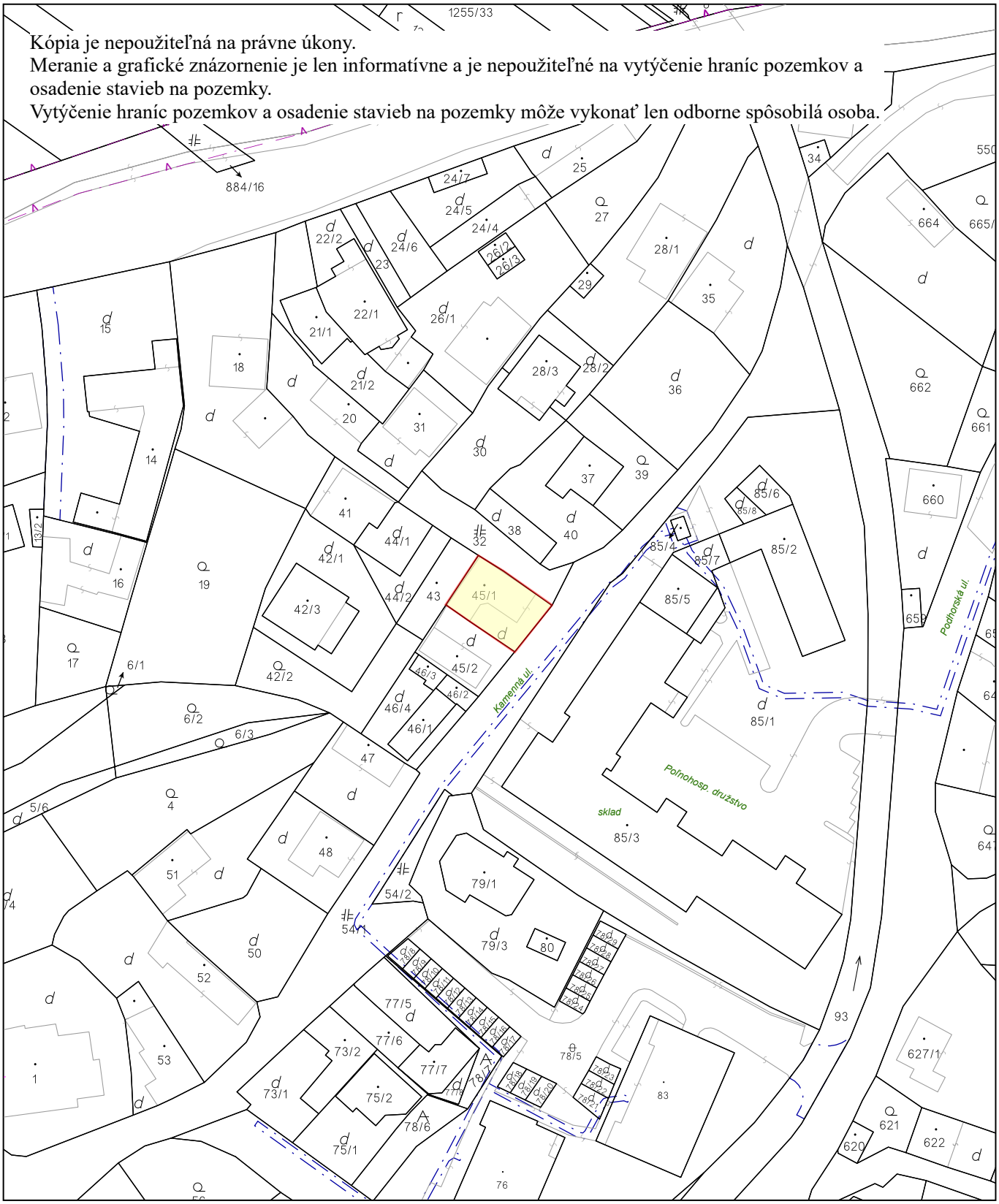
R 198/2004- Rozpis bytov- 145/2004

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Na byt č. 1 na prízemí, vchod 1, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a k pozemku registra C KN parc.č. 45/1 vo veľkosti 3479/15009-in: Záložné právo v prospech Juraja Vrbenského, Modrová 5 (05.10.1975) k pôžičke podľa záložnej zmluvy, vklad V-1631/2021 účinný dňa 17.08.2021 - 328/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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.

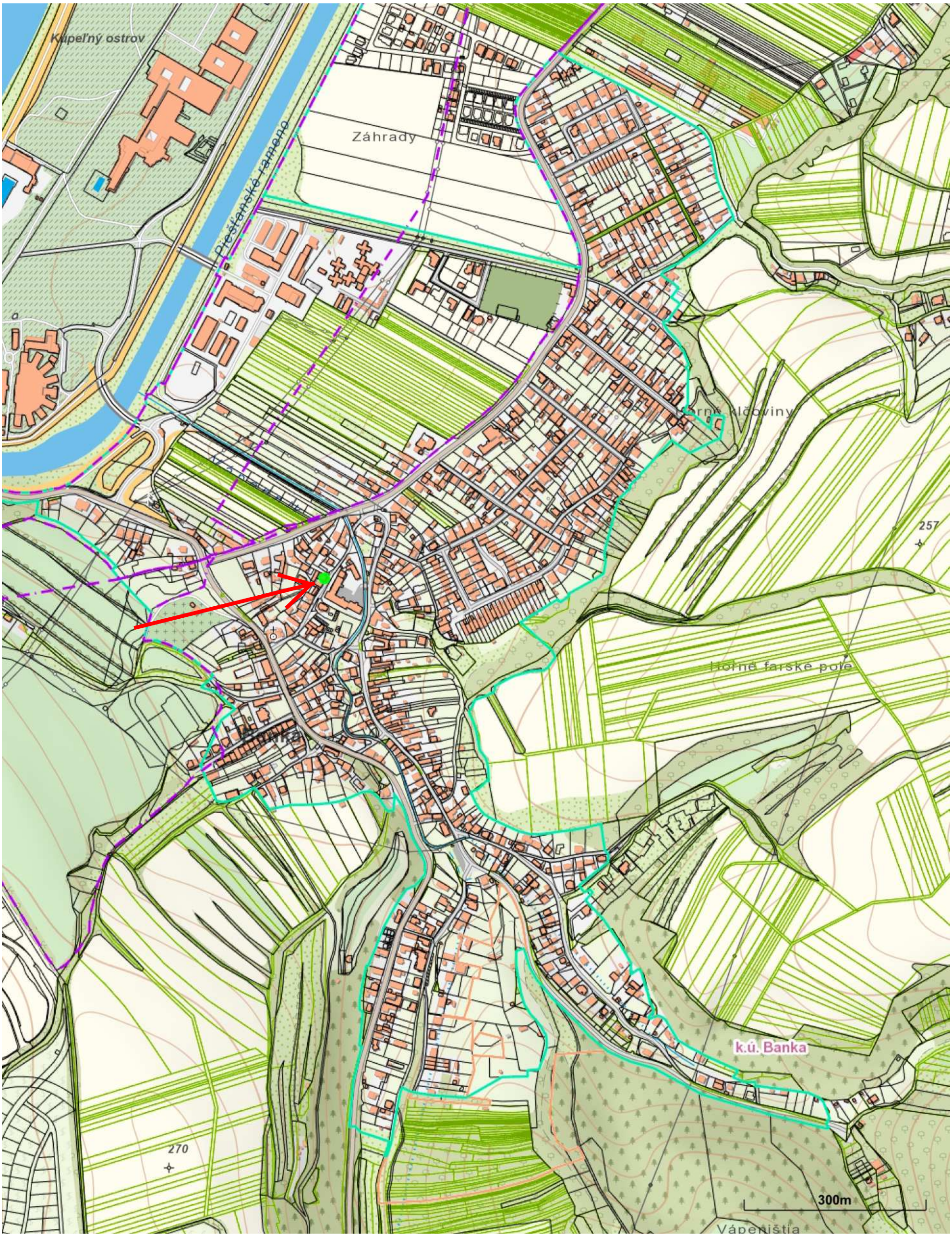


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Piešťany	Obec Banka	Katastrálne územie Banka
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY **na parcelu** 45/1 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		

Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN Dátum a čas vyhotovenia 7. 9. 2025 21:22:34 Údaje platné k 5. 9. 2025 18:00:00	Spôsob autorizácie Bez autorizácie

Adresný bod

Trnavský > Piešťany > Banka > k.ú. Banka



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.

Adresný bod

Trnavský > Piešťany > Piešťany > k.ú. Piešťany

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.

GRAND, správa bytových domov s.r.o., Topoľčianska 74, 921 01 Banka, IČO: 47 190 957

zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Trnava, v odd.: Sro, vo vložke číslo: 31878/T

POTVRDENIE O VEKU BYTOVÉHO DOMU

Spoločnosť GRAND, správa bytových domov s.r.o., so sídlom Topoľčianska 74, 921 01 Banka, správca bytového domu na ul.

Kamenná 5029/37, 921 01 Banka.

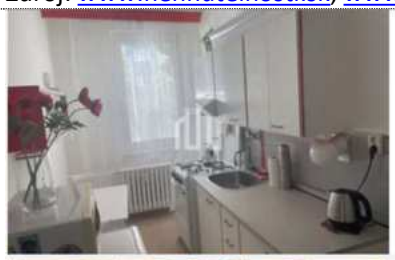
potvrdzuje, že podľa informácie správcu bola uvedená stavba daná do užívania v roku: **1982**.

GRAND, správa bytových domov s.r.o.
Topoľčianska 74, 921 01 Banka
IČO: 47 190 957
DIČ: 2023792496
www.grand-sprava.sk

GRAND, správa bytových domov s.r.o.
zastúpená konateľom: JUDr. Gabriel Szabó

V Banke, dňa 02.10.2025

Zdroj: www.nehnutelnosti.sk, www.topreality.sk



Na predaj 1-izbový byt s balkónom, Piešťany, Juh

8. mája, Piešťany

33 m²

99 000 €

3 000,00 €/m²

10.10.2025 • 1 IZBOVÝ BYT PIEŠŤANY • PIEŠŤANY REALITY

HALO reality - Predaj, jednoizbový byt Piešťany

Piešťany

36 m²

104 000 €

2 888,89 €/m²

7.10.2025 • 1 IZBOVÝ BYT PIEŠŤANY • HALO REALITY, S.R.O.

!REZERVOVANÉ! Praktický 1-izbový byt v srdci Piešťan – Teplická ulica!

Teplická, Piešťany

28 m²

86 500 €

3 089,29 €/m²

7.10.2025 • 1 IZBOVÝ BYT PIEŠŤANY • SHARK REAL S.R.O.

Na predaj 1 izbový byt s dvomi parkovacími miestami, Pieštany

Žilinská, Piešťany

28 m² 28 m²

88 000 €

3 142,86 €/m²

7.10.2025 • 1 IZBOVÝ BYT PIEŠŤANY • RE/MAX SLOVAKIA

1-izbový byt na predaj, Piešťany – Mateja Bela (34 m²)

Mateja Bela, Piešťany

34 m² 34 m²

91 500 €

2 691,18 €/m²

7.10.2025 • 1 IZBOVÝ BYT PIEŠŤANY • RE/MAX SLOVAKIA

TUreality ponúka predaj 1-izbový byt s 2 samostatnými miestnosťami v centre Piešťan pri Váhu – LEN u nás! - rezervované !

Piešťany

36 m²

107 990 €

2 999,72 €/m²

6.10.2025 • 1 IZBOVÝ BYT PIEŠŤANY • TUREALITY S.R.O.

PREDAJ 1-izbový byt, Piešťany - Winterova

Winterova, Piešťany

39 m² 39 m²

116 000 €

2 974,36 €/m²

4.10.2025 • 1 IZBOVÝ BYT PIEŠŤANY • BIBI REALITY S. R. O.

BRANDreal – 1 iz. apartmán v skolaudovanej novostavbe, 37 m²

logo

Banka (Piešťany)

152 000 €

4 108,11 €/m²

37 m²

3.10.2025 • 1 IZBOVÝ BYT BANKA • BRANDREAL

TUreality ponúka na predaj investičný apartmán s terasou a garážovým státím

TU REALITY

Banka (Piešťany)

118 000 €

3 933,33 €/m²

30 m²

6.10.2025 • 1 IZBOVÝ BYT BANKA • TUREALITY S.R.O.

BRANDreal – 2 iz. apartmán v skolaudovanej novostavbe, 55 m²

logo

Ratnovská ulica, Banka (Piešťany)

215 000 €

3 909,09 €/m²

55 m²

3.10.2025 • 2 IZBOVÝ BYT BANKA • BRANDREAL

Moderný 2izb. APARTMÁN s výhľadom na Síňavu, wellnessom a parkovaním

All 4 Life

Odborárska, Banka (Piešťany)

209 900 €

3 898,59 €/m²

54 m²

8.10.2025 • 2 IZBOVÝ BYT BANKA • ALL 4 LIFE, S.R.O.

VIV REAL PREDAJ STAVEBNÝCH POZEMKOV V OBCI BANKA V BLÍZKOSTI KÚPEĽNÉHO OSTROVA

VIVREAL

Bananská, Banka (Piešťany)

205,00 €

205,00 €/m²

785 m²

2.6.2025 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY BANKA • VIVREAL

ZNÍŽENÁ CENA - Pozemky - Banka - pri kúpeľoch - vhodné na stavbu rodinného domu alebo bytovej výstavby. - P24013

RFM Realfin Markt s.r.o.

Bananská, Banka (Piešťany)

200,00 €

200,00 €/m²

784 m²

5.10.2025 • POZEMOK PRE RODINNÉ DOMY BANKA • REALFIN MARKT, S.R.O.

Výnimočný stavebný pozemok (1.623 m2) / Banka pri Piešťanoch

R1 reality

Banka (Piešťany)

202 875 €

125,00 €/m²

1623 m²

8.10.2025 • POZEMOK PRE BYTOVÚ VÝSTAVBU BANKA • R1REALITY

Fotodokumentácia: byt č.1, Kamenná 37, súp.č. 5029, k.ú. Banka, obec Banka

Bytový dom, pohľad od príjazdovej cesty z ulice Kamenná

Bytový dom, pohľad od príjazdovej cesty z ulice Kamenná

Bytový dom, pohľad bočný a zadný zo slepej ulice Kamenná

Bytový dom, pohľad z dvora

Elektromery pre byty

Okná

Okná

Spoločné priestory, schodisko

Dvere do bytu

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalkyňa zapísaná v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetví Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom 915694.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom **221/2025.**

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

Ing. Marta Kalinová