

Znalec : Evidenčné číslo 910840

Ing. Andrej GÁLIK, Priechodná 25A, 949 01 Nitra, znalec z odboru : 370000
Stavebníctvo - odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty
nemovitostí

Tel.: 0905 644 919

E - mail : info@agmreality.sk

Zadávatel' :U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava.IČO : 35849703

Číslo spisu / objednávky/ : objednávka z 20.5.2025

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 61 / 2025

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty bytu č.2 na prízemí bytového domu s. č.
430, Orviská cesta or.č.44, príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k pozemku,
parc. č.12147/4, 12147/5, 12146/6, k. ú. Piešťany pre účel dobrovoľnej dražby.

Počet listov (z toho príloh):	36 (8)
Počet odovzdaných vyhotovení:	5

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky zo dňa 20.5.2025 je znaleckou úlohou stanoviť všeobecnú hodnotu bytu č.2 na prízemí bytového domu s. č. 430, Orviská cesta or.č.44, príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu k pozemku, parc. č.12147/4, 12147/5, 12146/6, k. ú. Piešťany.

2. Účel znaleckého posudku:

Dobrovoľná dražba.

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

13.06.2025

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

25.06.2025

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka znaleckého posudku z 20.5.2025
- Zmluva o prevode vlastníctva k bytu zo dňa 14.03.2011
- Čestné prehlásenie o veku bytového domu z 1.5.2014
- Pôdorys bytu č.2
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7077 k. ú. Piešťany zo dňa 20.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 12147/5 k. ú. Piešťany zo dňa 20.5.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy

(použitá výlučne na zatriedenie do klasifikácie podľa použitého katalógu rozpočtových ukazovateľov).

- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície dôležitých pojmov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2023.

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

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

kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb: Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu.

Porovnávacia metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby. Znalcovi nie je dostupný súbor realizovaných predajov porovnateľných nehnuteľností realizovaných v obci, ktoré by boli využiteľné pri aplikovaní porovnávacej metódy.

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_s = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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 použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do

kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu hodnotenú nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Na stanovenie všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou sa používa základný vzťah:

$$VSH_s = \frac{a.HV + b.TH}{a+b} \quad [€]$$

kde

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

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

Metóda porovnávania

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

$$VSH_s = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - počet merných jednotiek hodnotenej stavby,
- VSH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota stavby určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

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

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov: dtto ako u bytu

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M \cdot (VH_{MJ} \cdot k_{PD}) \quad [€],$$

- kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
- VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
- k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

Metóda porovnávania

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

$$VSH_{POZ} = M \cdot VSH_{MJ} \quad [€]$$

kde

- M - výmera hodnoteného pozemku v m²,
VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávaní:

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

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

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

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

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7077

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
12146/6	74	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
12147/4	546	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12147/5	100	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
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby					Počet stavieb: 1
Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
430	12147/3 12147/5	9	bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12147/3 pod stavbou s.č. 430 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1157.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 9 Bytový dom

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

Byty

Počet bytov: 4

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

Vchod (číslo) 44	Poschodie prízemie	Číslo bytu 1	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 59/240
Súpisné číslo 430	Miestna časť		
Iné údaje: Bez zápisu			

Počet vlastníkov: 5

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Daniš Martin r. , , PSČ , , Dátum narodenia:	1/1
	Titul nadobudnutia: V-1607/2021-Kúpna zmluva právoplatná 18.06.2021 - 1778/21	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			
Vchod (číslo) 44	Poschodie prízemie	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 60/240
Súpisné číslo 430	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
2	Žáková Zuzana r. , , , č. , , Dátum narodenia:		1/1
	Titul nadobudnutia: V 581/14-Kúpna zmluva pozemkov právoplatná 21.3.2014 - 776/14 V 1620/14-Kúpna zmluva bytu právoplatná 23.6.2014 - 1916/14		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky		K nehnuteľnosti
	P-115/2025 - Na byt č. 2 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - Všeobecná úverová banka, a.s., Bratislava (IČO: 31320155) formou dobrovoľnej dražby zo dňa 16.05.2025 (v KN zapísané 20.05.2025), zákaz nakladania záložcu bez súhlasu záložného veriteľa, č. z. 1068/25		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			
Vchod (číslo) 44	Poschodie 1	Číslo bytu 3	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 60/240
Súpisné číslo 430	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
3	Tomanová Natália r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/2
	Titul nadobudnutia: V-3880/2022-Kúpna zmluva právoplatná 22.11.2022 - 4379/22		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
5	Kadlečík Dávid r. , , , PSČ , , Dátum narodenia:		1/2
	Titul nadobudnutia: V-3880/2022-Kúpna zmluva právoplatná 22.11.2022 - 4379/22		
	Iné údaje: Bez zápisu		

Poznámky: Bez zápisu			
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			
Vchod (číslo) 44	Poschodie 1	Číslo bytu 4	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 61/240
Súpisné číslo 430	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
4	Hatalová Bohuslava r. narodenia: , , , Dátum		1/1
	Titul nadobudnutia: Z 596/06-D 3438/05 zo dňa 24.3.2006-1393/06 V 581/14-Kúpna zmluva pozemkov právoplatná 21.3.2014 - 776/14		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Iné údaje - nepriradené

LV 1157

LV 7065

LV 7066

VECNE BREMENO K POZEMKU P.C.12147/3 V PROSPECH VLASTNIKOV BYTOV ZAP.NA LV 7077,VYZNACENE V GP 18-90-82/94 PODLA § 23 ODS.5 ZAK.182/1993 Z.Z. - 1766/95, 776/14

GP 177-126/2004

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZALOŽNE PRAVO V PROSPECH "SPOLOCENSTVA VLASTNIKOV BYTOV V DOME C.430/44 UL.ORVISKA CESTA PIESTANY " PODLA §15 ODS.1 ZAK.182/1993 Z.Z
Vlastník poradové číslo 1	Na byt č. 1 na prízemí vrátane spoluvl. podielu na spol. častiach, spol. zariadeniach domu vo veľkosti 59/240 = Záložné právo v prospech Slovenskej sporiteľne, a.s., Bratislava (IČO:00151653) k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V-1437/2021 účinný dňa 17.06.2021 - 1777/21
Vlastník poradové číslo 2	Na byt č. 2 na prízemí vrátane spoluvl.podielu na spol.častiach, spol.zariadeniach domu vo veľkosti 60/240 = Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava (IČO:31320155) k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V 1473/14 účinný dňa 16.6.2014 - 1838/14
Vlastník poradové číslo 3, 5	Na byt č.3 na 1.poschodí vrátane spoluvl.podielu na spol.častiach, spol.zariadeniach domu vo veľkosti 60/240 = Záložné právo v prospech Tatra banka, a.s., Bratislava (IČO 00686930), k úveru, podľa záložnej zmluvy, vklad V-2917/2022 účinný dňa 07.09.2022 -3487/22

ČASŤ C: ĽARCHY

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.06.2025
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.06.2025

d) Technická dokumentácia:

Zadávatelom bola poskytnutý náčrt pôdorysu bytu č.2

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Neboli zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra

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

Stavby:

Byt č.2 na prízemí

Pozemky:

- parc. č.12146/6 - podiel 60/240
- parc. č.12147/4 - podiel 60/240
- parc. č.12147/5 - podiel 60/240

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

Nevyskytujú sa

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):

Bytový dom je postavený v súlade s územným plánom mesta

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTY

2.1.1 Byt č.2 na prízemí

POPIS

Byt č.2 sa nachádza v bytovom dome súp.č.430, na 1.nadzemnom podlaží (prízemie), na ulici Orviská cesta, mimo zástavby mesta Piešťany. Bytový dom je murovaný v užívaní od roku 1966.

Bytový dom je trojpodlažný, so štyrmi bytmi, s centrálnym schodiskom. Okná na dome sú drevené a plastové. Dom nie je zateplený.

Byt je s tromi izbami a príslušenstvom, ktoré tvorí kuchyňa, kúpeľňa s WC, predsieň a pivnica v suteréne domu.

Byt je po rozsiahlejšej vnútornej rekonštrukcii. V byte boli vymenené okná a zhotovená kuchyňa v chodbe, nová kúpeľňa s WC nové podlahy, obklady a dlažby. Taktiež boli vymenené rozvody inštalácií.

Celková výmera bytu je podľa kúpnej zmluvy 59,66 m².

Byt je vybavený kuchynskou linkou s drezom, vymenenou vaňou, umývadlom, WC misou, zdrojom TUV je vlastný zásobníkový ohrievač. Vykurovanie je zabezpečené krbovými kachľami.

Súčasťou bytu je aj jeho vnútorná inštalácia a to vodovodné, teplotné, kanalizačné a elektrické bytové prípojky, okrem tých, ktoré sú určené na spoločné užívanie.

S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení a príslušenstva domu.

Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, chodby, obvodové múry, priečelie, vchod, schodisko, vodorovné nosné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie a izolačné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sú komín, bleskozvod, žumpa, vodovodné, kanalizačné, elektrické a telefónne prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 1 Domy obytné typové s celoštátne neunifikovanými konštrukč. sústavami (mimo sústav to)

KS: 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
izba 3,88*4,22	16,37
izba 4,23*3,10	13,11
izba 3,25*2,41	7,83
kuchyňa s chodbou 1,65*5,71	9,42
kúpeľňa s WC 2,33*2,38	5,55
Výmera bytu bez pivnice	52,28
pivnica 3,06*1,28+1,05*2,40	6,44
Vypočítaná podlahová plocha	58,72

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ Eur/m}^2$$

Koeficient konštrukcie:

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

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CV} = 3,954$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Počet izieb:

$$3$$

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	1,00	5,00	4,67
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	16,77
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,47
4	Schody	3,00	1,10	3,30	3,08
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,20	6,00	5,60
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,87
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,93
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,36
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,87
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,47
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,47

12	Okná	5,00	1,50	7,50	7,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,47
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,87
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,93
17	Vnútorňý vodovod	2,00	1,00	2,00	1,87
18	Vnútorňá kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,87
19	Vnútorňý plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,10	2,20	2,05
Zariadenie bytu					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	3,73
23	Vnútorňé keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,40
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,87
25	Povrchy podláh	2,50	1,20	3,00	2,80
26	Vykurovanie	2,50	1,10	2,75	2,57
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	2,80
28	Vnútorňý vodovod	1,00	1,00	1,00	0,93
29	Vnútorňá kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,93
30	Vnútorňý plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,20	2,40	2,24
32	Vybavenie kuchýň	2,00	1,20	2,40	2,24
33	Vnútorňé hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	1,50	6,00	5,60
34	Bytové jadro bez rozvodov	4,00	2,00	8,00	7,47
35	Ostatné	2,50	1,20	3,00	2,80
Spolu		100,00		107,15	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

1,00

$$k_v = 107,15 / 100 = 1,0715$$

$$VH = RU * k_{cu} * k_K * k_v * k_M \text{ [Eur/m}^2 \text{]}$$

$$VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,954 * 0,939 * 1,0715 *$$

$$VH = 1\,294,13 \text{ Eur/m}^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,67	1966	175	59	1,57
2	Zvislé konštrukcie	16,77	1966	140	59	7,07
3	Stropy	7,47	1966	140	59	3,15
4	Schody	3,08	1966	140	59	1,30
5	Zastrešenie bez krytiny	5,60	1966	110	59	3,00
6	Krytina strechy	1,87	1986	60	39	1,22
7	Klampiarske konštrukcie	0,93	1986	55	39	0,66
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,36	2010	45	15	1,12
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,87	1966	65	59	1,70
10	Vnútorné keramické obklady	0,47	1966	60	59	0,46
11	Dvere	0,47	1966	65	59	0,43
12	Okná	7,00	1966	65	59	6,35
13	Povrchy podláh	0,47	1966	60	59	0,46
14	Vykurovanie	0,00	1966	0	0	0,00
15	Elektroinštalácia	1,87	1966	60	59	1,84
16	Bleskozvod	0,93	1966	60	59	0,91
17	Vnútorný vodovod	1,87	1966	60	59	1,84
18	Vnútorná kanalizácia	1,87	1966	60	59	1,84
19	Vnútorný plynovod	0,00	1966	0	0	0,00
20	Výťahy	0,00	1966	0	0	0,00
21	Ostatné	2,05	1966	60	59	2,02
22	Úpravy vnútorných povrchov	3,73	2011	65	14	0,80
23	Vnútorné keramické obklady	1,40	2011	40	14	0,49
24	Dvere	1,87	2011	65	14	0,40
25	Povrchy podláh	2,80	2011	48	14	0,82
26	Vykurovanie	2,57	2011	35	14	1,03
27	Elektroinštalácia	2,80	2011	38	14	1,03
28	Vnútorný vodovod	0,93	2011	35	14	0,37
29	Vnútorná kanalizácia	0,93	2011	45	14	0,29
30	Vnútorný plynovod	0,00	1966	0	0	0,00

31	Ohrev teplej vody	2,24	2011	30	14	1,05
32	Vybavenie kuchýň	2,24	2011	23	14	1,36
33	Vnútorne hygienické zariadenie vrátane WC	5,60	2011	45	14	1,74
34	Bytové jadro bez rozvodov	7,47	2011	55	14	1,90
35	Ostatné	2,80	2011	40	14	0,98
	Opotrebenie					49,20%
	Technický stav					50,80%

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1\,294,13 \text{ Eur/m}^2 * 58,72\text{m}^2$	75 991,31
Technická hodnota	50,80% z 75 991,31 Eur	38 603,59

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bytový dom s.č.430 sa nachádza na ulici Orviskej v okrajovej časti kúpeľného mesta Piešťany. Od centra okresného mesta je dom vzdialený približne 2,5 km a dopravné spojenie je prímestskou autobusovou dopravou, pričom čas jazdy je približne 10 min.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bytový dom je využívaný na projektované účely - na bývanie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Na nehnuteľnosti viazne záložné právo v prospech VÚB a.s.Bratislava.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 BYTY

Všeobecná hodnota bytov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

vfZdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľností, kvalitu použitých stavebných materiálov a dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 1,0.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (1,000 + 2,000)	3,000
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	2,000
III. trieda	Priemerný koeficient	1,000
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,550
V. trieda	III. trieda - 90 % = (1,000 - 0,900)	0,100

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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.	1,000	10	10,00
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce				
	časti obce vhodné k bývaní situované na okraji obce, priemyslové zóny obcí	IV.	0,550	30	16,50
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu				
	nehnutelnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	2,000	7	14,00
4	Prevládajúca zástavba v bezprost. okolí byt. domu				
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	3,000	5	15,00
5	Príslušenstvo bytového domu				
	práčovňa a sušiareň alebo kočíkareň a miestnosť pre bicykle	IV.	0,550	6	3,30
6	Vybavenosť a príslušenstvo bytu				
	vykonaná rekonštrukcia bytového jadra a kuchyne	III.	1,000	10	10,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti				
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %	II.	2,000	8	16,00
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku				
	malá hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 8 bytov	I.	3,000	6	18,00
9	Orientácia obytných miestností k svetovým stranám				
	orientácia obytných miestností nad 65 % JZ - JV	II.	2,000	5	10,00

10	Umiestnenie bytu v bytovom dome				
	byt na prizemí, alebo na 7 a vyššom podlaží	III.	1,000	9	9,00
11	Počet bytov vo vchode - v bloku				
	počet bytov vo vchode: do 4 bytov	I.	3,000	7	21,00
12	Doprava v okolí bytového domu				
	autobus, miestna doprava - v dosahu do 15 minút	III.	1,000	7	7,00
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu				
	pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	3,000	6	18,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu				
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,550	4	2,20
15	Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu				
	tiché prostredie - bez poškodenia ovzdušia, vodných tokov	I.	3,000	5	15,00
16	Názor znalca				
	dobrý byt	II.	2,000	20	40,00
	Spolu			145	225,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 225 / 145$	1,552
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 38\,603,59 \text{ Eur} * 1,552$	59 912,77 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 LV 7077

POPIS

Pozemok sa nachádza v zastavanom území obce Piešťany v lokalite mimo mesta. Dostupnosť je dobrá, napojenie na vodovod, elektrinu, kanalizácia je do žumpy.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku	Výmera podielu [m ²]
12146/6	zastavaná plocha a nádvorie	74,00	1/1	60/240	18,50
12147/4	zastavaná plocha a nádvorie	546,00	1/1	60/240	136,50
12147/5	zastavaná plocha a nádvorie	100,00	1/1	60/240	25,00
Spolu výmera					180,00

Obec:

Piešťany

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 26,56 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_p koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh mozej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,80
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,20 * 1,80 * 1,00$	2,9484
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 2,9484$	78,31 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 12146/6	$74,00 \text{ m}^2 * 78,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 60/240$	1 448,74
parcela č. 12147/4	$546,00 \text{ m}^2 * 78,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 60/240$	10 689,32
parcela č. 12147/5	$100,00 \text{ m}^2 * 78,31 \text{ Eur/m}^2 * 1/1 * 60/240$	1 957,75
Spolu		14 095,81

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby		
Byt č.2 na prízemí	1/1	59 912,77
Pozemky		
LV 7077 - parc. č. 12146/6 (18,5 m ²)	1/1 z 60/240	1 448,74
LV 7077 - parc. č. 12147/4 (136,5 m ²)	1/1 z 60/240	10 689,32
LV 7077 - parc. č. 12147/5 (25 m ²)	1/1 z 60/240	1 957,75
Spolu pozemky (180,00 m²)		14 095,81
Všeobecná hodnota celkom		74 008,58
Všeobecná hodnota zaokrúhlene		74 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Sedemdesiatštyritisíc Eur		

V Nitre, dňa 25.06.2025

Ing. Andrej Gálik



IV. PRÍLOHY

- Objednávka znaleckého posudku z 20.5.2025
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7077 k. ú. Piešťany zo dňa 20.5.2025, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 12147/5 k. ú. Piešťany zo dňa 20.5.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Zmluva o prevode vlastníctva k bytu zo dňa 14.03.2011
- Čestné prehlásenie o veku bytového domu z 1.5.2014
- Pôdorys bytu č.2
- Protokol o vykonaní ohodnotenia nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia



U9, a.s.
Zelinárska 6
821 08 Bratislava

Tel.: 02/5949 0111
E-mail: zaujem@u9.sk
Web: www.u9.sk

Ing. Andrej Gálik
Priechodná 4867/25A
949 01 Nitra

V Bratislave, dňa 20.05.2025

Vec: Objednávka znaleckého posudku

Týmto si u Vás objednávame vyhotovenie znaleckého posudku za účelom organizovania dobrovoľnej dražby na predmetné nehnuteľnosti na základe návrhu na vykonanie dražby od záložného veriteľa.

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
7077	Piešťany	Piešťany	Piešťany

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
12146/6	74	Zastavaná plocha a nádvorie
12147/4	546	Zastavaná plocha a nádvorie
12147/5	100	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby/byt č.
430	12147/3, 12147/5	9 - Bytový dom	bytový dom / Byt číslo: 2, vchod: 44, prízemie

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 60/240.

Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12147/3 pod stavbou s.č. 430 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1157.

Vlastníkom predmetu dražby v podiele 1/1 je:

Titul, meno a priezvisko:	Zuzana Žáková r.
Bydlisko:	
Dátum narodenia/r.č.:	

Obhliadka predmetu dražby sa uskutoční dňa: 13.06.2025 o 11:00 hod.

V prípade, že Vám vlastník ohodnocovanej nehnuteľnosti, resp. osoba, ktorá má predmetnú nehnuteľnosť v súčasnosti v držbe, v hore uvedenom termíne obhliadky, ktorý mu bol vopred písomne oznámený, **neumožní vstup** na predmetnú nehnuteľnosť a vykonanie obhliadky, žiadam Vás aby ste ohodnotenie nehnuteľnosti vykonali v zmysle ustanovenia § 12 ods. 3 zákona č. 527/2002 Z.z. vznp „z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii“, t.j. s použitím starého znaleckého posudku (fotokópiu zasielame v prílohe). V takomto prípade Vás žiadame o určenie všeobecnej trhovej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti, ku dňu vypracovania Vášho znaleckého posudku a vypracovanie a zaslanie písomného protokolu o neúspešnom pokuse vykonať znaleckú obhliadku.

Zároveň žiadam o vyplnenie protokolu o priebehu obhliadky (v prílohe), zaslanie znaleckého posudku v elektronickej podobe, vrátane fotografií na adresu: josef.beck@u9.sk a vyhotovenie a zaslanie

znaleckého posudku v 5 kópiách. Znalecký posudok k ohodnocovanej nehnuteľnosti má obsahovať ohodnotenie nehnuteľnosti v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

S pozdravom

1

	U9, a.s., Zelinárska 6 821 08 Bratislava
Bratislava I., odd. Sa vl. 3070/B 35849703 DIČ:2021706280	
IČ DPH:SK4021706280	

U9, a.s.
v z. Mgr. Josef Beck

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 204 Piešťany
Obec : 507440 Piešťany
Katastrálne územie : 846309 Piešťany

Dátum vyhotovenia : 20.5.2025
Čas vyhotovenia : 9:52:03
Údaje platné k : 19.5.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7077 ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 3

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
12146/6	74	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
12147/4	546	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
12147/5	100	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
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
430	12147/3 12147/5	9	bytový dom		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12147/3 pod stavbou s.č. 430 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1157.					
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) 44	Poschodie prízemie	Číslo bytu 2	Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku 60/240
Súpisné číslo 430	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
2	Žáková Zuzana r. , , , č. , , Dátum narodenia:		1/1
	Titul nadobudnutia: V 581/14-Kúpna zmluva pozemkov právoplatná 21.3.2014 - 776/14 V 1620/14-Kúpna zmluva bytu právoplatná 23.6.2014 - 1916/14		
	Iné údaje: Bez zápisu		
	Poznámky: Bez zápisu		
Správca - Neevidovaní			
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní			

Ostatné priestory nevyžiadané.

Iné údaje - nepriradené

LV 1157

LV 7065

LV 7066

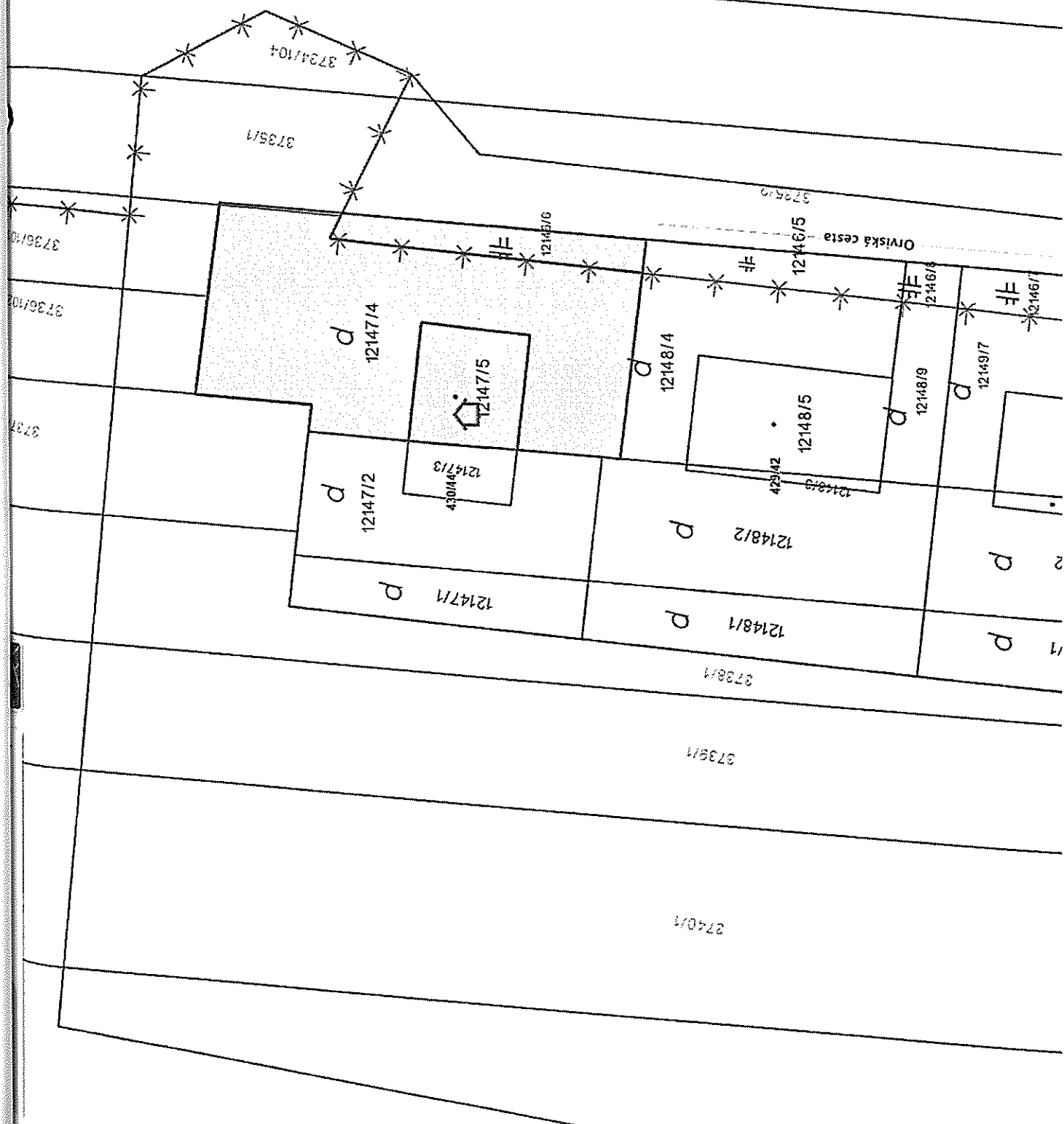
VECNE BREMENO K POZEMKU P.C.12147/3 V PROSPECH VLASTNIKOV BYTOV ZAP.NA LV 7077,VYZNACENE V
GP 18-90-82/94 PODLA § 23 ODS.5 ZAK.182/1993 Z.Z. - 1766/95, 776/14

GP 177-126/2004

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
-	ZALOŽNE PRAVO V PROSPECH "SPOLOCENSTVA VLASTNIKOV BYTOV V DOME C.430/44 UL.ORVISKA CESTA PIESTANY " PODLA §15 ODS.1 ZAK.182/1993 Z.Z
Vlastník poradové číslo 2	Na byt č. 2 na prízemí vrátane spoluhl.podielu na spol.častiach, spol.zariadeniach domu vo veľkosti 60/240 = Záložné právo v prospech Všeobecnej úverovej banky, a.s., Bratislava (IČO:31320155) k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V 1473/14 účinný dňa 16.6.2014 - 1838/14

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Čestné prehlásenie

Dolupodpisana Emilia Hlbočánová nar.

čestne prehlasujem, že bytový dom
na Orviskej ceste 44 vchod 44 v Priestanoch
súpisné č 430 bol postavený r. 1966
evidovaný v LV. č 1157

v Piešťanoch 1.V. 2014

100. 101.

Kúpna zmluva o prevode vlastníckeho práva k bytu
uzatvorená podľa § 588 a násl. Občianskeho zákonníka
v súlade so zák. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Účastníci zmluvy

- 1. Meno a priezvisko:** Mária Hudecová
Rodné priezvisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt:
Číslo OP:
Štátna príslušnosť:

/ďalej len "predávajúci" – spoluvlastnícky podiel 1/1/

- 2. Meno a priezvisko:** Emília Hlbočanová
Rodné priezvisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt:
Číslo OP:
Štátna príslušnosť:

Meno a priezvisko: Štefan Hlbočan
Rodné priezvisko:
Dátum narodenia:
Rodné číslo:
Trvalý pobyt:
Číslo OP:
Štátna príslušnosť:

/ďalej len "kupujúci" – spoluvlastnícky podiel 1/1/

uzatvárajú túto kúpnu zmluvu

Článok I
Predmet zmluvy

1. Predmetom prevodu vlastníctva podľa tejto zmluvy je odplatný prevod nehnuteľností nachádzajúcich sa v kat. území Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, vedených Katastrálnym úradom v Trnave, Správou katastra Piešťany, zapísaných na liste vlastníctva č. 7077:
- a. bytu č. 2 nachádzajúceho sa na prízemí, na ulici Orviská cesta 44, vchod 44 v Piešťanoch, bytového domu súpisné číslo 430, ktorý je postavený na parcelách - všetky registra „C“ - parc. č. 12147/3, o výmere 47 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria (evidovaná na liste vlastníctva č. 1157), parc. č. 12147/5 o výmere 87 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria (evidovaná na liste vlastníctva č. 2832), parc. č. 12147/7 o výmere 13 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria (evidovaná na liste vlastníctva č. 7065, všetky k.ú. Piešťany);
 - b. spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, v ktorom sa byt nachádza, uvedených v čl. III tejto zmluvy, vo veľkosti 60/240;
- (v ďalšom len „byt“ alebo „predmet prevodu“).

2. Parcely - všetky registra „C“ - parc. č. 12147/3 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, parc. č. 12147/5 o výmere 87 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, parc. č. 12147/7 o výmere 13 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, na ktorých je postavený bytový dom súp. číslo 430, k.ú. Piešťany, nie sú predmetom prevodu podľa tejto zmluvy. K parcelám - všetky registra „C“ - parc. č. 12147/3 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, parc. č. 12147/5 o výmere 87 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, parc. č. 12147/7 o výmere 13 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, na ktorých je postavený bytový dom súp. číslo 430, k.ú. Piešťany (ďalej len „pozemky“) bolo zriadené právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome.
3. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.
4. Vlastníctvo bytu a spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu nadobudol predávajúci na základe osvedčenia o dedičstve D-555/2010 podľa Z 1958/10.

Článok II

Popis a rozsah vlastníctva bytu

1. Prevádzaný byt pozostáva z dvoch (2) obytných miestností a príslušenstva.
2. Príslušenstvom bytu je: predsieň, jedálenský kút, kuchyňa, kúpeľňa, WC a dva pivničné sklady o výmere 5,81 m² nachádzajúce sa v suteréne domu.
3. Celková výmera podlahovej plochy bytu, vrátane príslušenstva, (bez plochy balkónu, lodžie, terasy) je 59,66 m².
4. Súčasťou bytu je jeho vnútorné vybavenie: Vybavením bytu je všetka jeho vnútorná inštalácia /potrubné rozvody vody, ústredného kúrenia, elektroinštalácie, kanalizácie/ okrem vedení určených na spoločné užívanie, odkanalizovaný do spoločnej žumpy, s etážovým ústredným kúrením.
5. Vlastníctvo bytu vrátane jeho vybavenia a príslušenstva je ohraničené vstupnými dverami do bytu a pivnice.

Článok III

Určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení bytového domu, úprav práv k pozemku

1. S vlastníctvom bytu je spojené spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu.
2. Spoločnými časťami domu sú: základy domu, strecha, obvodové múry, priečelie, vodorovné, zvislé, nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ktoré sú nevyhnutné pre jeho bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie.
3. Spoločnými zariadeniami domu sú: komín, bleskozvod, žumpa, vodovodné, kanalizačné a elektrické prípojky, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne domu, v ktorom je tento byt umiestnený.
4. Predávajúci s bytom prevádza na kupujúceho spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, ktorého veľkosť je 60/240.
5. K parcelám - všetky registra „C“ - parc. č. 12147/3 o výmere 47 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, parc. č. 12147/5 o výmere 87 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, parc. č. 12147/7 o výmere 13 m², druh pozemku: zastavané plochy a nádvorcia, na ktorých je postavený bytový dom súp. číslo 430, k.ú. Piešťany (ďalej len „pozemky“) bolo zriadené právo zodpovedajúce vecnému bremenu podľa § 23 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z. v prospech vlastníkov bytov v bytovom dome.

obsahom, túto zmluvu uzavreli slobodne a vážne, vedomí si právnych následkov svojho konania a bez nátlaku a nie za nevýhodných podmienok.

4. Predávajúci vyhlasuje, že je oprávnený s predmetom prevodu podľa tejto zmluvy nakladať. Účastníci tejto zmluvy vyhlasujú, že ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená a že právny úkon je urobený v predpísanej forme.
5. Kúpna zmluva je vyhotovená v štyroch (4) origináloch, z toho dva originály obdrží Katastrálny úrad v Trnave, Správa katastra Piešťany, jeden originál kupujúci a jeden originál predávajúci.

V Piešťanoch dňa 14.03. 2011

V Piešťanoch dňa 14.03. 2011

Predávajúci:

Kupujúci:


Mária Hudcová


Emília Hlbočanová

Čestné prehlásenie

Dolupodpísana Emília Hlbočánová nar.

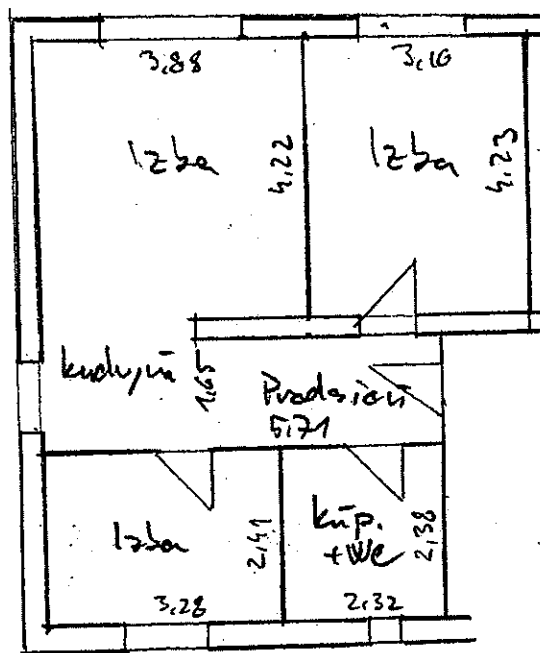
čestne prehlasujem, že bytový dom
na Orviskej ceste 44 vchod 44 v Priestānoch
súpisné č 430 bol postavený r. 1966
evidovaný v LV. č 1157

v Priestānoch 1.V. 2014

1.1.2014

Byt č.2, bytov dom súp.č.430

k.ú. Piešťany



PROTOKOL O VYKONANÍ OHODNOTENIA NEHNUTEĽNOSTI

V nižšie uvedený dátum a hodinu sa znalec Ing. Andrej Gálik dostavil za účelom vykonania ohodnotenia predmetu dražby v zmysle ust. § 12 zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách:

Predmetom ohodnotenia (predmetom dražby) je nižšie uvedená nehnuteľnosť.

LV č.	Okresný úrad – katastr. odbor	Katastrálne územie	Obec
7077	Piešťany	Piešťany	Piešťany

Pozemky parc. reg. „C“:

Parc. číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku
12146/6	74	Zastavaná plocha a nádvorie
12147/4	546	Zastavaná plocha a nádvorie
12147/5	100	Zastavaná plocha a nádvorie

Stavby:

Súp. číslo	Na parcele č.	Druh stavby	Popis stavby/byt č.
430	12147/3, 12147/5	9 - Bytový dom	bytový dom / Byt číslo: 2, vchod: 44, prízemie

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 60/240.

Spoluvlastnícky podiel k bytu 1/1.

Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 12147/3 pod stavbou s.č. 430 je evidovaný na liste vlastníctva č. 1157.

Údaje o osobe, ktorá sprístupnila nehnuteľnosť:

Meno a priezvisko:	PETER ZAK
Adresa, na ktorej sa zdržuje a prehlasuje, že sa bude zdržovať:	
Kontaktné údaje:	
Vzťah k záložcom:	

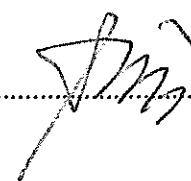
Ohodnotenie predmetu dražby

A)* bolo umožnené a vlastník resp. osoba, ktorá sprístupnila ohodnocovaný predmet dražby týmto potvrdzuje, že vo vzťahu k predmetu dražby: nie je uzatvorená žiadna nájomná zmluva resp. zmluva o podnájme, zmluva o výpožičke, alebo iná zmluva, ktorou by bola prenechaná tretej osobe akákoľvek časť užívacích práv k nehnuteľnosti, ďalej nie sú zriadené vecné bremená alebo iné práva tretích osôb a to aj t. č. nezapísané v katastri nehnuteľnosti, nie je zriadené zmluvné predkupné právo, nie je uzatvorená zmluva o zabezpečovaní prevode práva, predmet dražby nebol poskytnutý ako vklad na účely zmluvy o združení, zmluvy o tichom spoločenstve alebo ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo družstva. Zároveň prehlasuje, že všetky uvedené údaje a vyhlásenia sú úplne a pravdivé

B)* napriek predchádzajúcej výzve nebolo umožnené.

* Nehodiace sa preškrtnúť!

Podpisy prítomných osôb:

.....Znalec Ing. Andrej Gálik.....


Predmet dražby:

Obyvaný (meno a priezvisko) alebo neobyvaný (opustený) (*1):	obyvaný
Odovzdané doklady k predmetu dražby:	—
Energocertifikát (*2):	ÁNO / NIE
Informácie poskytnuté vlastníkom/dlžníkom o predmete dražby:	—

(*1) Nehodiace sa prečiarknuť

(*2) Nehodiace sa prečiarknuť

Všeobecné údaje o znaleckej obhlíadke:

Dátum a čas obhlíadky stanovený vo výzve dražobníka:	13.06.2025 o 11:00 hod.
Dátum a čas trvania obhlíadky:	13.06.2025 11 - 11:30
Dátum a čas, počas ktorého súdny znalec čakal na mieste ohodnotenia na poskytnutie súčinnosti zo strany povinnej osoby a napriek tejto skutočnosti obhlídka nebola umožnená:	—

Poznámky súdneho znalca a zistený stav:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Tento protokol je vyhotovený v 3 identických vyhotoveniach (1 exemplár pre vlastníka nehnuteľnosti, 1 exemplár pre U9, a. s., 1 exemplár pre znalca), pričom v prípade nesprístupnenia nehnuteľnosti sa jedno vyhotovenie zašle na adresu trvalého pobytu vlastníka predmetu dražby. Tento protokol zároveň slúži pre účely podania žaloby o náhradu škody spôsobenú neposkytnutím zákonnej súčinnosti, rovnako aj pre začatie trestného stíhania vo veci podozrenia zo spáchania trestného činu poškodzovania veriteľa. V prípade akýchkoľvek otázok nás okamžite kontaktujte na telefónnych číslach uvedených v záhlaví.

Zaroveň podpisom tohto záznamu sa ako vlastník/dlžník iná osoba, ktorá má predmet dražby v držbe zaväzujem oznámiť na adresu U9, a.s., Zelinárska 6, 821 08 Bratislava zmenu trvalého bydliska, prípadne adresu, na ktorej sa zdržiavam a som si vedomý, že pokiaľ tieto neoznámim mi bude akákoľvek a všetky zásielky zasielané na adresy uvedené na strane 1 tohto záznamu.



Fotka č. 1



Fotka č. 2



Fotka č. 3



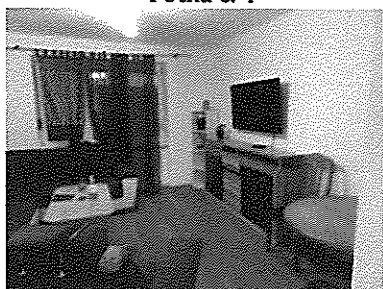
Fotka č. 4



Fotka č. 5



Fotka č. 6



Fotka č. 7



Fotka č. 8



Fotka č. 9



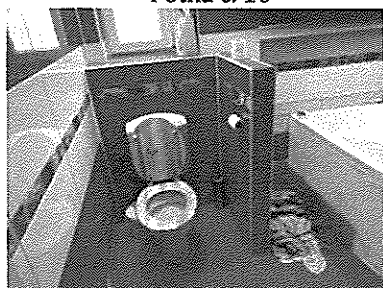
Fotka č. 10



Fotka č. 11



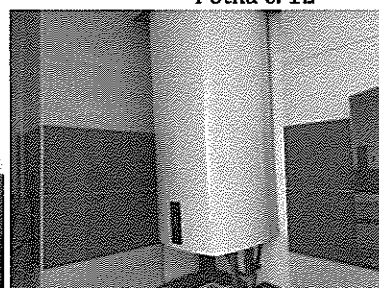
Fotka č. 12



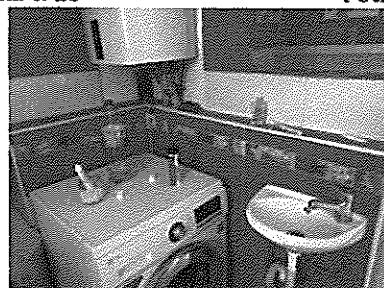
Fotka č. 13



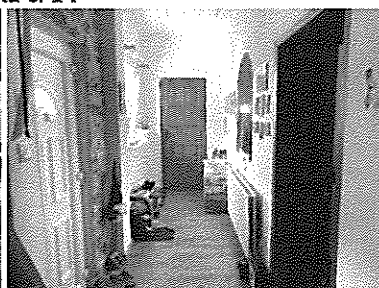
Fotka č. 14



Fotka č. 15



Fotka č. 16



Fotka č. 17

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetvie Pozemné stavby a Odhad nehnuteľností, pod evidenčným číslom 910840.

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 61/2025.

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

Podpis znalca



