

Znalec: Ing. Juraj Gaľa, Keltská 66, 851 10 Bratislava, Evidenčné číslo: 915795
znalec v odbore stavebníctvo, **odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností**
Tel.: **0910 461 250** mail: juraj.gala@gmail.com

Zadávatel': AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, 851 01 Bratislava
IČO 46141341, DIČ 2023250229

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 08.10.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

183/2025

vo veci: Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:
Pozemku reg. „C“ parcely č. 2643/4, 2643/4 a 2552/35 zapísaný na liste vlastníctva č. 1483 a 75, v
spoluvlastníckom podiele 1/1, nachádzajúce sa v meste Trenčianske Teplice, v k.ú. Trenčianske Teplice,
okres Trenčín, za účelom dobrovoľnej dražby.

Počet strán (z toho príloh): 28 (10)
Počet vyhotovení: 4+1 CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Pozemku reg. „C“ parcely č. 2643/4, 2643/4 a 2552/35 zapísaný na liste vlastníctva č. 1483 a 75, v spoluvlastníckom podiele 1/1, nachádzajúce sa v meste Trenčianske Teplice, v k.ú. Trenčianske Teplice, okres Trenčín, za účelom dobrovoľnej dražby.

2. Účel znaleckého posudku:

Výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby. Všeobecná hodnota nehnuteľností tvoriacich predmet znaleckého posudku je stanovená za účelom výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby podľa zákona NR SR číslo 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 29.10.2025.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu obhliadky 29.10.2025.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 2643/4 k.ú. Trenčianske Teplice okres Trenčín, zo dňa 19.11.2025 vytvorená cez katastrálny portál
- Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1483 a 75, k.ú. Trenčianske Teplice, okres Trenčín, zo dňa 19.11.2025, vytvorená cez katastrálny portál
- Územnoplánovacia informácia vydaná mestom Trenčianske Teplice, dňa 14.05.2025.
- Objednávka znaleckého posudku

b) Podklady získané znalcom:

- Fotodokumentácia z obhliadky dňa 29.10.2025
- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov z 26.05.2004, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 z 20.07. 2018 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 MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov na náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších zmien a doplnení.
- Zákon č. 50/1979 Zb o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z., v znení neskorších zmien a doplnení, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 263/2018 Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z.

o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-,100-827-3.
- Ilavský, M. – Nič, M. – Majdúch, D.: OHODNOCOVANIE NEHNUTEĽNOSTÍ vydavateľstvo MIPress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Webové stránky: www.katasterportal.sk, www.zbgis.skgeodesy.sk, www.reality.sk, <http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>, www.google.sk/maps, www.upsvr.gov.sk
- Vyhláška č.160/2023 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, 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
- Zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

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

Podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.:

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠHPOZ)

Porovnávací metóda

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. Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

Výnosová metóda

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

$$VŠH_{poz} = OZ / k$$

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.

Metóda polohovej diferenciácie

V prílohe č. 3 tejto vyhlášky, v časti E bod E.3.1.1 znie: „E.3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M \cdot VŠHMJ [€],$$

kde: M – výmera pozemku v m²,

VŠHMJ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Predmetom ohodnotenia je pozemok nachádzajúci v zastavanom území obce, tvorený tromi parcelami č. 2643/1, 2643/4, druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie a 2552/35 druh pozemku Lesný pozemok.

Pre stanovenie hodnoty pozemku nebolo možné získať žiadne preukázateľné údaje o prevodoch vlastníctva porovnateľných pozemkov, lebo údaje o realizovaných skutočných predajných cenách nie sú znalcom bežne dostupné.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie. S porovnávacou metódou neuvažujem, vzhľadom k absencii prístupných preukázateľných dokladov o zrealizovaní podobných obchodných prípadov pre danú lokalitu a typ stavby. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je vhodné, pretože stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby sa výsledná všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou priblížila k najpravdepodobnejšej cene ku dňu ohodnotenia.

Výsledná všeobecná hodnota je navrhnutá ako všeobecná hodnota vypočítaná metódou polohovej diferenciácie, ktorá vystihuje všeobecnú hodnotu porovnateľných nehnuteľností na súčasnom trhu nehnuteľností v danej lokalite.

Všeobecná hodnota ohodnocovanej nehnuteľnosti je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ohodnotenie nehnuteľnosti k termínu spracovania posudku k dátumu obhliadky.

Praktický výpočet je vykonaný programom **HYPO, verzia 23.00.002**.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Ohodnocovaná nehnuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 1483 a 75 v k.ú.

Trenčianske Teplice, obec Trenčianske Teplice, okres Trenčín. V popisných údajoch katastra k danému dátumu sú evidované nasledovne:

List vlastníctva č. 75

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv.
----------------	-------------------------	--------------	-------------------	------------------------------	-----------------------	---------------------	------------

			pozemku				vzťahu
2552/35	6000	Lesný pozemok	38	304	1	1	

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Spôsob využívania pozemku

38 Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu na účely obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby

Druh chránenej nehnuteľnosti

304 Ochranné pásmo prírodného liečivého zdroja alebo prírodného zdroja minerálnej stolovej vody (I. - III. stupeň)

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

1 Baláž Miroslav r. Baláž, JUDr., Podjavorinskej 8, Trenčianske Teplice, PSČ 914 51, SR, Dátum narodenia: 20.11.1960

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia:

R I 2847/91, R I 2848/91-216/91

Z 4228/08 OS Trenčín Uznesenie 61Er/952/08-20-3108210464

V 5556/10- Kúpno-predajná zmluva, v.z. 478/10

Iné údaje:

R 411/16 - Geometrický plán 45403066-073/2016, Vyjadrenie Mesta Trenčianske Teplice

č.1820/417/BVDS/2016 vz.193/16

Poznámky:

P-455/2019 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: pozemok registra C-KN parcely číslo 2552/35, veriteľom BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, so sídlom Pribinova 4, Bratislava, IČO: 3686985, zm.č. 8303/19

P-721/2021 Poznamenáva sa začatie konkurzného konania 38K/17/2019 vyhláseného Okresným súdom Trenčín v Obchodnom vestníku č.OV 51/2020 zo dňa 13.03.2020 a zahrnutie pozemkov registra C KN parcelné číslo 2552/35 do súpisu majetku úpadcu OIL ONE, a. s., Štvrť SNP 123, Trenčianske Teplice, IČO: 50260774, zm. č. 1066/21

P 278/2022 - Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde v Bratislave, pod spisovou značkou 34Cb/45/2021 vo veci určenia neexistencie práva na peňažné plnenie a určenie neexistencie záložného práva pod číslom V 7908/2016 na nehnuteľnosť: pozemok reg. CKN parc.č. 2552/35, zm.č. 350/22

P 266/2025 - Poznamenáva sa prebiehajúce súdne konanie, a to v dovolacom konaní, pod spisovou značkou 22Cbi/1/2022 vo veci vylúčenia majetku zo súpisu oddelenej podstaty na nehnuteľnosť: pozemok reg. EKN parc.č. 2552/35, zm.č. 347/25

Správca - Neevidovaný

Nájomca - Neevidovaný

Iná oprávnená osoba – Neevidovaný

Iné údaje - nepriradené

R-678/2019 - zápis a zákres hranice kúpeľného územia (kód č. 301), ZPMZ č. 1567, v. z. 258/2019

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vlastník poradové číslo 1

V 5823/16 Záložné právo na pozemok registra CKN parc.č.2552/35 v prospech BKS Bank AG, so sídlom St.Veiter

Ring 43, A-9020 Klagenfurt, IČO 91810s, konajúca prostredníctvom BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, 81109 Bratislava, SR, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.2816/ZPNM1/8420 zo dňa 19.09.2016, v.z.552/16

Vlastník poradové číslo 1

V 7908/16 - Záložné právo na pozemok CKN parc. č. 2552/35 v prospech BKS Bank AG, so sídlom St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, IČO: FN 91810s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 36 869 856 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 2816/ZPNM2/8420 zo dňa 07.12.2016 - zm.č. 32/17

List vlastníctva č. 1483

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh práv. vzťahu
2643/1	1597	Zastavaná plocha a nádvorie	18	301, 304	1	1	
2643/4	1200	Zastavaná plocha a nádvorie	18	301, 304	1	1	

Spôsob využívania pozemku

18 Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti

301 Kúpeľné územie

304 Ochranné pásmo prírodného liečivého zdroja alebo prírodného zdroja minerálnej stolovej vody (I. - III. stupen)

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B : Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

2 Baláž Miroslav r. Baláž, JUDr., Podjavorinskej 8, Trenčianske Teplice, PSČ 914 51, SR, Dátum narodenia: 20.11.1960

Spoluvlastnícky podiel : 1/1

Titul nadobudnutia: V 3126/04-DAROVACIA ZMLUVA-302/05

Iné údaje:

X-75/2019 - Rozhodnutie Okresného úradu Trenčín, katastrálny odbor, zm. č. 692/19 P 49/2022 Uznesenie Krajského súdu v Bratislave, č.k. 33Cb/42/2020 zo dňa 14.04.200 o návrhu na nariadenie neodklad. opatrenia (P 126/2020) - potvrdzuje, zm.č. 61/22

Poznámky:

P-394/2019 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 2643/1, 2643/4, veriteľom BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, Pribinova 4, Bratislava, IČO: 36869856, zastúpená AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, Bratislava, IČO: 46141341 na základe V5823/16, V-7908/16, zm.č. 8192/19

P-721/2021 Poznamenáva sa začatie konkurzného konania 38K/17/2019 vyhláseného Okresným súdom Trenčín v Obchodnom vestníku č.OV 51/2020 zo dňa 13.03.2020 a zahrnutie pozemkov registra C KN parcelné číslo 2643/1, 2643/4 do súpisu majetku úpadcu OIL ONE, a. s., Štvrť SNP 123, Trenčianske Teplice, IČO: 50260774, zm. č. 1066/21

P 278/2022 - Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde v Bratislave, pod spisovou značkou 34Cb/45/2021 vo veci určenia neexistencie práva na peňažné plnenie a určenie neexistencie záložného práva pod číslom V 7908/2016 na nehnuteľnosti: pozemky reg. CKN parc.č. 2643/1, 2643/4, zm.č. 350/22

P 266/2025 - Poznamenáva sa prebiehajúce súdne konanie, a to v dovolacom konaní, pod spisovou značkou 22Cbi/1/2022 vo veci vylúčenia majetku zo súpisu oddelenej podstaty na nehnuteľnosti: pozemky reg. CKN parc.č. 2643/1, 2643/4, zm.č. 347/25

Správca - Neevidovaní
Nájomca - Neevidovaní
Iná oprávnená osoba – Neevidovaní

Iné údaje - nepriradené
R 249/05-HLÁSENIE ZMIEN-ZMENA KULTÚRY-314/05
R-678/2019 - zápis a zákres hranice kúpeľného územia (kód č. 301), ZPMZ č. 1567, v. z. 258/2019

ČASŤ C: ĎARCHY

Vlastník poradové číslo 2

V 5823/16 Záložné právo na pozemky registra CKN parc.č.2643/1, 2643/4 v prospech BKS Bank AG, so sídlom St.Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, IČO 91810s, konajúca prostredníctvom BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, 81109 Bratislava, SR, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.2816/ZPNM1/8420 zo dňa 19.09.2016, v.z.552/16

Vlastník poradové číslo 2

V 7908/16 - Záložné právo na pozemky CKN parc. č. 2643/1, 2643/4 v prospech BKS Bank AG, so sídlom St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, IČO: FN 91810s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 36 869 856 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 2816/ZPNM2/8420 zo dňa 07.12.2016 - zm.č. 32/17

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 29.10.2025 za účasti zástupcu zadávateľa. Vykonaná bola obhliadka ohodnocovaných pozemkov a okolia. Pri obhliadke bolo vykonané: obhliadka pozemku a nafotenie pozemku, okolia a miestne šetrenie. Obhliadka pozemku a fotodokumentácia vyhotovená dňa 29.10.2025.

Hodnotenie zabezpečenia prístupu:

Prístup k pozemkom je z miestnej cestnej komunikácie, z pozemku parc. reg. „C“ č. 2673, ktorá je vo vlastníctve: Mesto Trenčianske Teplice, M.R.Štefánika 613/4, Trenčianske Teplice, PSČ 914 51, SR.

d) Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom a rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra neboli zistené.

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

Pozemky

- Pozemok parcely reg. „C“ č. 2643/1, o výmere 2446 m², druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie, Spoluvlastnícky podiel 1/1, nachádzajúci sa v k.ú. Trenčianske Teplice, okres Trenčín
- Pozemok parcely reg. „C“ č. 2643/4, o výmere 1200 m², druh pozemku – Zastavaná plocha a nádvorie, Spoluvlastnícky podiel 1/1, nachádzajúci sa v k.ú. Trenčianske Teplice, okres Trenčín
- Pozemok parcely reg. „C“ č. 2552/35, o výmere 6000 m², druh pozemku – Lesný pozemok, Spoluvlastnícky podiel 1/1, nachádzajúci sa v k.ú. Trenčianske Teplice, okres Trenčín

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

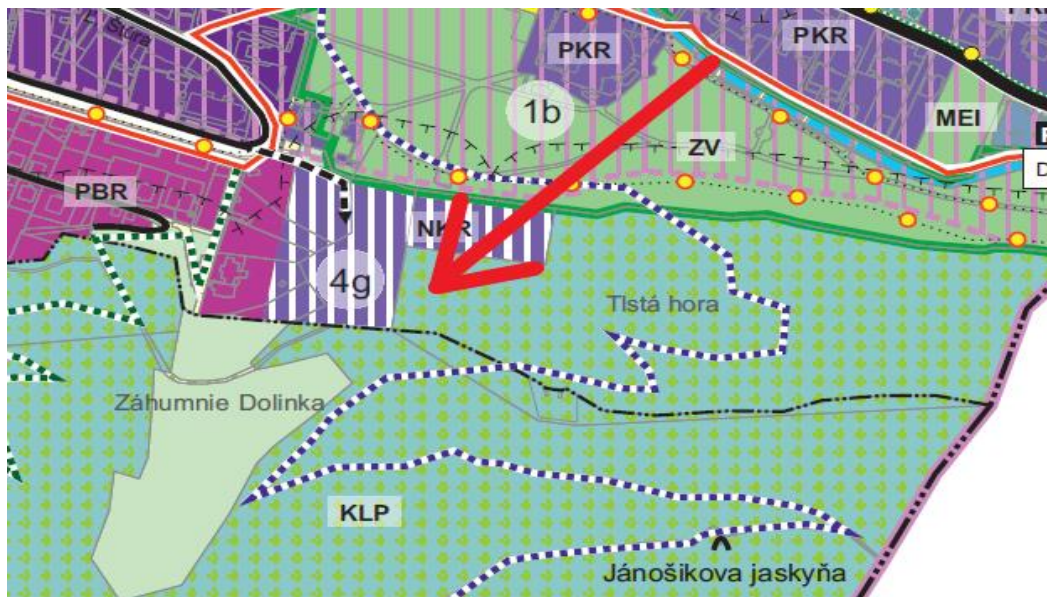
- Také nie sú

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

Podrobné a aktuálne informácie o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania predmetných pozemkov k rozhodnému dátumu sa uvádzajú v územnom pláne verejne prístupnom na oficiálnej webovej stránke enviroportal.sk, ktoreho Záväzná časť Územného plánu zóny Trenčianske Teplice bola schválená 12.07.2024 a pozemky č. 2643/1 a 2643/4 spadajú pod plochu POLYFUNKČNÉ PLOCHY SO SILNOU

VÁZBOU NA KÚPELE (CESTOVNÝ RUCH, DOPLNKOVÝ MALOOBCHOD, BÝVANIE) a parcela č. 2552/35 spadá pod oblasť KÚPELNÝ LESOPARK:

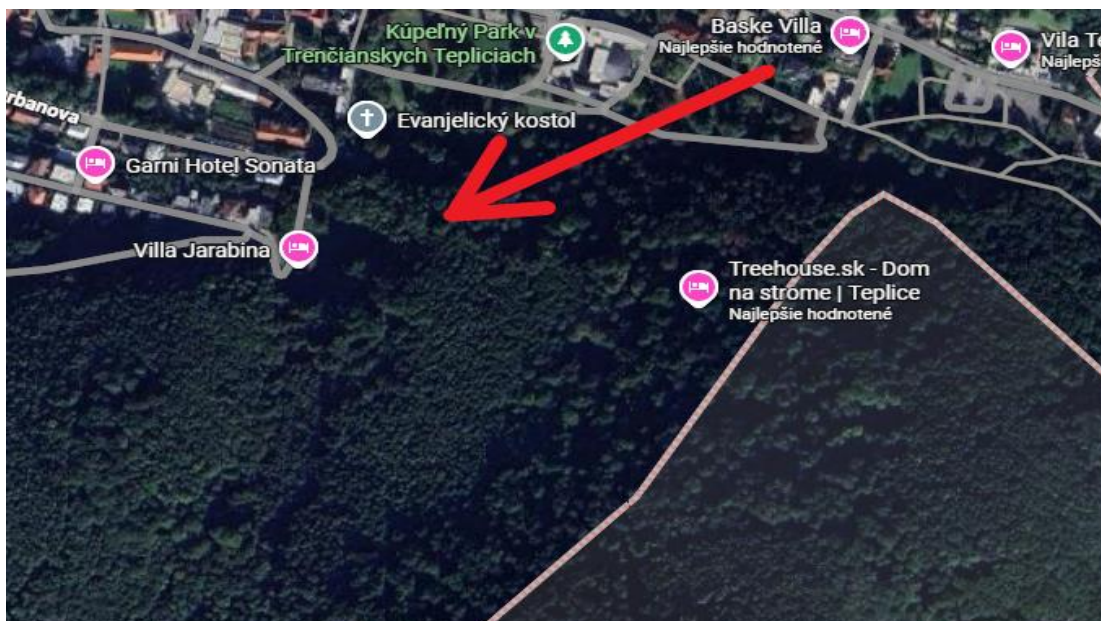
<https://www.enviroportal.sk/eia/detail/uzemny-plan-mesta-trencianske-teplice>



2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Trenčianskych Tepliciach, ktoré ležia v údolí potoka Teplička na úpätí Strážovských vrchov v nadmorskej výške 272 metrov. Poloha ohraničená zmiešanými lesmi vytvára pokojnú atmosféru. V meste žije okolo 3909 obyvateľov / sčítanie k roku 2024 - zdroj wikipédia/ Centrum mesta, zostavené z rôznych stavebných štýlov, leží na prameňoch liečivej horúcej vody. Počet obyvateľov mesta je približne 5000. Parcela 2552/ 35, 2643/ 1, 2643/ 4 registra C sa nachádzajú v zastavanom území obce, v lokalite širšieho centra mesta v blízkosti areálu kúpeľov. Mesto je súčasťou Trenčianskeho samosprávneho kraja. Nachádza sa 13 km severovýchodne od mesta Trenčín. Oceňovaná nehnuteľnosť sa nachádza na ulici Ľ. Štúra a Hurbanova. V blízkosti pozemkov do 500m sa nachádza široká občianska vybavenosť ako reštaurácie, obchody s potravinami, Mestský úrad, Materská škola, Základná škola, stredná súkromná škola a zástavka prímestskej autobusovej dopravy. Dostupnosť na diaľnicu D1 je zjazdom Dubnica nad Váhom a je do 15 km. Dostupnosť železničnej dopravy je v obci Trenčianska Teplá a to cca 5,5 km od nehnuteľnosti. V obci premáva historická úzko-kolajová železnica, ktorá ale nepremáva v pravidelných intervaloch. Dostupnosť mestského úradu je do 10 min pešou chôdzou. Základná zdravotná starostlivosť je dostupná. Samotná nehnuteľnosť parcela č. 2643/ 4 sa nachádza v dostupnosti z verejnej komunikácii, v bezprostrednej blízkosti sa nachádzajú bytové domy štandardného vybavenia, zariadenia na krátkodobé ubytovanie, občianska vybavenosť a rekreačné zariadenia na oddych a šport.



Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Trenčianskych Tepliciach. Je to kúpeľné mesto ležiace v Trenčianskom kraji. Poloha ohraničená zmiešanými lesmi vytvára pokojnú atmosféru. Centrum mesta zostavené z rôznych stavebných štýlov, leží na prameňoch liečivej horúcej vody. Trenčianske Teplice sú mesto s počtom obyvateľov 3909 (podľa sčítania z roku 2024). Nachádza sa v údolí potoka Teplička medzi Trenčianskou Teplou a Omšením. Po asfaltovej ceste II/516 sa dá do mesta dostať z dvoch smerov - od Trenčianskej Teplej zo severozápadu a priesmykom Machnáč od Bánoviec nad Bebravou z južnej strany. Z Trenčianskej Teplej vedie do mesta Trenčianska električka železnica. Oceňované pozemky sú prístupné z ulice Hurbanovej a z ulice L.Štúra v lokalite širšieho centra mesta. Dostupnosť do centra mesta cca. do 500 m, peši do 10 min. V blízkosti pozemkov sa nachádzajú bytové domy, štandardného vybavenia, zariadenia na krátkodobé ubytovanie, občianska vybavenosť a rekreačné domy.

Občianska a technická vybavenosť:

- Predajňa potravinárskeho tovaru, Pohostinské odbytové stredisko
- Predajňa nepotravinárskeho tovaru, Predajňa pohonných látok
- Zariadenie pre údržbu a opravu motorových vozidiel
- Hotely, Penzióny, Ostatné hromadné ubytovacie zariadenia
- Komerčná banka, Bankomat
- Telocvičňa, ihrisko pre futbal (okrem školských), Knižnica
- Pošta, Káblková televízia, Verejný vodovod, Verejná kanalizácia
- Kanalizačná sieť pripojená na ČOV
- Rozvodná sieť plynu, Lekárne a výdajne liekov
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre dospelých
- Samostatné ambulancie praktického lekára pre deti a dorast
- Samostatné ambulancie praktického lekára stomatológa
- Samostatné ambulancie praktického lekára gynekológa
- Zneškodňovaný komunálny odpad
- Vlaková zastávka
- Základná škola a Materská škola

Parkovanie v lokalite je obmedzené a spoplatnené.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Na základe územnoplánovacej informácie sú ohodnocované pozemky v kat. území Trenčianske Teplice evidované ako zastavané plochy a nádvoria a lesné pozemky registra "C" určené na vyššie využitie aké majú v súčasnosti a to podľa územnoplánovacej dokumentácie ako polyfunkčné územie kúpeľníctva, obchodnej a kultúrnej vybavenosti - PKS.

Tieto sú charakterizované ako polyfunkčné objekty určené prevažne na dočasné ubytovanie doplnené službami akými sú obchody, zariadenia vykonávajúce služby pre občanov doplnené kultúrne - spoločenskou vybavenosťou.

Pozemky sa nachádzajú vo svahovitom teréne severný až severozápadný svah z veľkej časti zarastené

krovím a lesným porastom vytvoreným naletovými drevinami s prístupom z miestnej asfaltovej komunikácie parc. č. 2673 z ulice Hurbanova a z ulice L.Štúra na pozemok č. 2643/4 a cez tento pozemok je prístup na ďalšie ohodnocované pozemky (p.č.2643/1 a 2552/35) po nespevnených terénnych chodníkoch. V tesnej blízkosti ohodnocovaných pozemkov v intraviláne obce sa nachádzajú susedné bytové domy a kúpeľné polyfunkčné objekty s plným využitím ale aj polyfunkčné objekty, ktoré sú v čase obhliadky nevyužívané mimo prevádzky.

V krajnici miestnej komunikácie sú umiestnené kompletne inžinierske siete: vodovod, kanalizácia, rozvody ELI a zemného plynu.

Na parcele č. 2643/3, ktorá je obklopená ohodnocovanou parcelou č. 2643/4 je umiestnená murovaná stavba - trafostanica bez vyznačeného práva prechodu v LV č. 1483.

Pozemok na p.č. 2552/35 je charakterizovaný ako lesný pozemok.

Spôsob využívania pozemku - pozemok pokrytý lesným porastom na väčšej časti plochy a s častí bez lesného porastu po vykonaní náhodnej ťažby.

Využitie v čase obhliadky na turistické prechádzky v ochrannom pásme prírodného liečivého zdroja minerálnej stolovej vody (I.- III. stupeň ochrany).

Pozemky parc.č. 2643/1, 2643/4 charakterizovaný ako zastavaná plocha a nádvorie.

Spôsob využívania pozemku - pozemok na ktorom je dvor. Druh chránenej nehnuteľnosti: Kúpeľné územie a ochranné pásmo prírodného liečivého zdroja alebo prírodného zdroja minerálnej stolovej vody (I. - III. stupeň ochrany).

Podľa predloženej územnoplánovacej informácie sa jedná o pozemky určené na vyššie využitie ako doteraz a to Polyfunkčné územie kúpeľníctva, obchodnej a kultúrnej vybavenosti - PKS.

Funkčné využitie na základe UPI z dňa 15.05.2025:

Prípustné:

a) Dominantné: prevádzky hotelového ubytovania, poskytujúce relaxačné a balneoterapeutické služby, kultúrno – spoločenské zariadenia, kongresové haly, reštaurácie a iné stravovacie zariadenia, maloobchod,

b) Doplnkové: administratíva menšieho rozsahu, menšie penziónové ubytovanie, nevyhnutné plochy technického vybavenia, parková zeleň vo väčšom rozsahu, relaxačné a odpočinkové plochy záhrad, odstavné miesta a garáže, manipulačné priestory a komunikácie

Nepripustné:

sklady, veľkoobchod, dopravné zariadenia a výrobné činnosti, ktoré negatívnymi vplyvmi priamo či nepriamo zasahujú obytné objekty alebo objekty a priestory využívané verejnosťou.

Regulatívy pre územný rozvoj na základe tohto dokumentu sú:

Predmetné územie sa podľa UPD nachádza v lokalite L10 a je určené na monofunkčné a polyfunkčné objekty prevažne určené na dočasné ubytovanie, doplnené obchodmi, službami a kultúrnospoločenskou vybavenosťou. Podiel plôch pre dočasné ubytovanie, kúpeľníctvo a kultúrno – spoločenskú vybavenosť je viac ako 50 % hrubej podlažnej plochy (HPP) a obchodu a služieb je menej ako 20% z HPP.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

ČASŤ C: ĎALŠIE

Vlastník poradové číslo 2

V 5823/16 Záložné právo na pozemky registra CKN parc.č.2643/1, 2643/4 v prospech BKS Bank AG, so sídlom St.Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, IČO 91810s, konajúca prostredníctvom BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, 81109 Bratislava, SR, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.2816/ZPNM1/8420 zo dňa 19.09.2016, v.z.552/16

Vlastník poradové číslo 2

V 7908/16 - Záložné právo na pozemky CKN parc. č. 2643/1, 2643/4 v prospech BKS Bank AG, so sídlom St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, IČO: FN 91810s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 36 869 856 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 2816/ZPNM2/8420 zo dňa 07.12.2016 - zm.č. 32/17

2.1 POZEMKY

Ohodnotenie pozemkov je stanovené metódou polohovej diferenciácie.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obcí určených na stavbu sa pri aplikovaní metódy

polohovej diferenciacie stanovuje pomocou jednotkových východiskových hodnôt 1 m² pozemkov určených v závislosti od veľkosti a významu obcí v tabuľke v bode E.3.1. prílohy vyhlášky, ktoré sa preskúmateľne upravujú koeficientmi zohľadňujúcimi polohovú diferenciaciu pozemku.

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_M$$

kde: M je výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_M - jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_M = V_{H_M} \cdot k_{PD}$$

kde V_{H_M} je jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky klasifikácie miest a obcí, podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Popis k objektivizujúcim koeficientom v zmysle vyhlášky 213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky z 24. augusta 2017

k_{PD} – koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R [-]$$

- k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70–2,00)
- k_V – koeficient intenzity využitia (0,50–2,00)
- k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80–1,20)
- k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80–2,00)
- k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80–1,50)
- k_Z – koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00–3,00)
- k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20–0,99)

Všetky koeficienty sú ručené tak, aby čo najlepšie objektivizovali danú situáciu v danom území. Ich stanovenie je vo výlučnej kompetencii znalca.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 LV č. 1483

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok parcely č. 2643/1, 2643/4, 2552/35 v spoluvlastníckom podiele 1/1. Ohodnocované pozemky nie sú pravidelného tvaru. Pozemky sa nachádzajú medzi pozemkami s podobným charakterom využitia.

Všeobecná hodnota stavieb sa metódou polohovej diferenciacie vypočíta podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH \cdot k_{PD} [€]$$

kde :

TH - technická hodnota stavby [€]

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je vykonané váhovým priemerom hodnôt váh prislúchajúcim jednotlivým ukazovateľom totožných s hodnotami uvedenými v publikácii

Vzhľadom na to, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou a všeobecnou hodnotou bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste a čase, porovnaním s podobnými predávanými nehnuteľnosťami v tejto lokalite uverejnenými na www stránkach a zo zohľadnením uvedených skutočností, je vo výpočte použitý priemerný koeficient uvedený nižšie:

Koeficienty:

- koeficient všeobecnej situácie **1,7** (rozmedzie hodnôt 1,5-1,8) - veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách;
- koeficient intenzity využitia **1,0** (rozmedzie hodnôt 1,0 – 1,05) - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením
- koeficient dopravných vzťahov **0,9** (hodnota 0,9) - pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke;
- koeficient funkčného využitia územia **1,2** (rozmedzie hodnôt 1,2 až 1,5) - zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)
- koeficient technickej infraštruktúry pozemku **1,4** (rozmedzie hodnôt 1,3-1,5) - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) – jedná sa o pozemok kde sú inžinierske siete privedené k hranici pozemku.
- koeficient zvyšujúcich faktorov **2,2** (rozmedzie hodnôt 1,01 až 3,0) – pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.);
- koeficient redukujúcich faktorov **0,8** (rozmedzie hodnôt 0,2 až 0,99) – 6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,

Predmetom ohodnotenia sú **pozemky reg. „C“** parc. č. 2643/1, 2643/4, a 2552/35 zapísané na liste vlastníctva č. 1483 a 75 a nachádzajú sa v k.ú. Trenčianske Teplice, okres Trenčín. Pozemky sa nachádzajú vo svahovitom teréne severný až severozápadný svah z veľkej časti zarastené krovím a lesným porastom vytvoreným naletovými drevinami s prístupom z miestnej asfaltovej komunikácie parc. č. 2673 z ulice Hurbanova a z ulice L.Štúra na pozemok č. 2643/4 a cez tento pozemok je prístup na ďalšie ohodnocované pozemky (p.č.2643/1 a 2552/35) po nespevnených terénnych chodníkoch.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2643/1	zastavaná plocha a nádvorie	2446,00	1/1	2446,00
2643/4	zastavaná plocha a nádvorie	1200,00	1/1	1200,00
Spolu výmera				3 646,00

Obec:

Trenčianske Teplice

Východisková hodnota:

V_{HM} = 26,56 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
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	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k _t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k _z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,20

k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,80
---	---	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 2,20 * 0,80$	4,5239
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,5239$	120,15 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2643/1	$2\,446,00 \text{ m}^2 * 120,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	293 886,90
parcely č. 2643/4	$1\,200,00 \text{ m}^2 * 120,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	144 180,00
Spolu		438 066,90

2.1.1.2 LV č. 75

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2552/35	lesný pozemok	6000,00	1/1	6000,00

Obec:

Trenčianske Teplice

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,70
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	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitost' terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 1,00 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 2,20 * 0,80$	4,5239
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,5239$	120,15 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 2552/35	$6\,000,00 \text{ m}^2 * 120,15 \text{ €/m}^2 * 1/1$	720 900,00
Spolu		720 900,00

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Otázky zadávateľa:

Vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty:

- Pozemku reg. „C“ parcely č. 2643/4, 2643/4 a 2552/35 zapísaný na liste vlastníctva č. 1483 a 75, v spoluvlastníckom podiele 1/1, nachádzajúce sa v meste Trenčianske Teplice, v k.ú. Trenčianske Teplice, okres Trenčín, za účelom dobrovoľnej dražby.

Odpovede na otázky:

Všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti som stanovil metódou polohovej diferenciácie, nakoľko určenie hodnoty výpočtom je umožnené objektívne stanoviť všeobecnú (trhovú) hodnotu. Všeobecná hodnota stanovená metódou polohovej diferenciácie vyjadruje hodnotu, ktorá by sa dosiahla pri predaji tejto nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku pri poctivom predaji vzhľadom na súčasný stav trhu s porovnateľnými nehnuteľnosťami v danom čase a mieste.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
LV č. 1483 - parc. č. 2643/1 (2 446 m ²)	293 886,90
LV č. 1483 - parc. č. 2643/4 (1 200 m ²)	144 180,00
LV č. 75 - parc. č. 2552/35 (6 000 m ²)	720 900,00
Spolu pozemky (9 646,00 m²)	1 158 966,90
Všeobecná hodnota celkom	1 158 966,90
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 160 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmiliónstošestdesiatisíc Eur	

MIMORIADNE RIZIKÁ

V ohodnotení metódou polohovej diferenciácie sú zohľadnené všetky pozitívne i negatívne vplyvy pôsobiace na posudzovanú nehnuteľnosť.

V zmysle §12 ods. 1 zák. NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov:

„Znalec ohodnotí aj závädy, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú, a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.“ Podľa objednávky znaleckého posudku zo dňa 08.10.2025- v zmysle § 12 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách na nehnuteľnosti podľa znalostí zadávateľa neviazu žiadne právne závädy, ktoré prechodom vlastníctva nehnuteľnosti nezanikajú“.

Na základe výpisu z listu vlastníctva 75 sú na nehnuteľnosti zapísané poznámky:

P-455/2019 - Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: pozemok registra C-KN parcely číslo 2552/35, veriteľom BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, so sídlom Pribinova 4, Bratislava, IČO: 3686985, zm.č. 8303/19

P-721/2021 Poznomená sa začatie konkurzného konania 38K/17/2019 vyhláseného Okresným súdom Trenčín v Obchodnom vestníku č.OV 51/2020 zo dňa 13.03.2020 a zahrnutie pozemkov registra C KN parcelné číslo 2552/35 do súpisu majetku úpadcu OIL ONE, a. s., Štvrť SNP 123, Trenčianske Teplice, IČO: 50260774, zm. č. 1066/21

P 278/2022 - Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde v Bratislave, pod spisovou značkou 34Cb/45/2021 vo veci určenia neexistencie práva na peňažné plnenie a určenie neexistencie záložného práva pod číslom V 7908/2016 na nehnuteľnosť: pozemok reg. CKN parc.č. 2552/35, zm.č. 350/22

P 266/2025 - Poznamenáva sa prebiehajúce súdne konanie, a to v dovolacom konaní, pod spisovou značkou 22Cbi/1/2022 vo veci vylúčenia majetku zo súpisu oddelenej podstaty na nehnuteľnosť: pozemok reg. EKN parc.č. 2552/35, zm.č. 347/25

Na základe listov vlastníctva č. 75 a 1483 sú zapísané Ťarchy:

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1

V 5823/16 Záložné právo na pozemok registra CKN parc.č.2552/35 v prospech BKS Bank AG, so sídlom St.Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, IČO 91810s, konajúca prostredníctvom BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, IČO: 36869856, Pribinova 4, 81109 Bratislava, SR, na základe Zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnosti č.2816/ZPNM1/8420 zo dňa 19.09.2016, v.z.552/16

Vlastník poradové číslo 2

V 7908/16 - Záložné právo na pozemok CKN parc. č. 2552/35 v prospech BKS Bank AG, so sídlom St. Veiter Ring 43, A-9020 Klagenfurt, IČO: FN 91810s, konajúca prostredníctvom organizačnej zložky BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, Pribinova 4, 811 09 Bratislava, IČO: 36 869 856 na základe zmluvy o zriadení záložného práva k nehnuteľnostiam č. 2816/ZPNM2/8420 zo dňa 07.12.2016 - zm.č. 32/17

Na základe výpisu z listu vlastníctva č. 1483 sú na nehnuteľnosti zapísané poznámky:

P-394/2019 Oznámenie o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby na nehnuteľnosti: pozemky registra CKN parc.č. 2643/1, 2643/4, veriteľom BKS Bank AG, pobočka zahraničnej banky v SR, Pribinova 4, Bratislava, IČO: 36869856, zastúpená AUKČNÁ SPOLOČNOSŤ s.r.o., Kopčianska 10, Bratislava, IČO: 46141341 na základe V5823/16, V-7908/16, zm.č. 8192/19

P-721/2021 Poznamenáva sa začatie konkurzného konania 38K/17/2019 vyhláseného Okresným súdom Trenčín v Obchodnom vestníku č.OV 51/2020 zo dňa 13.03.2020 a zahrnutie pozemkov registra C KN parcelné číslo 2643/1, 2643/4 do súpisu majetku úpadcu OIL ONE, a. s., Štvrť SNP 123, Trenčianske Teplice, IČO: 50260774, zm. č. 1066/21

P 278/2022 - Poznamenáva sa začatie súdneho konania na Okresnom súde v Bratislave, pod spisovou značkou 34Cb/45/2021 vo veci určenia neexistencie práva na peňažné plnenie a určenie neexistencie záložného práva pod číslom V 7908/2016 na nehnuteľnosti: pozemky reg. CKN parc.č. 2643/1, 2643/4, zm.č. 350/22

P 266/2025 - Poznamenáva sa prebiehajúce súdne konanie, a to v dovolacom konaní, pod spisovou značkou 22Cbi/1/2022 vo veci vylúčenia majetku zo súpisu oddelenej podstaty na nehnuteľnosti: pozemky reg. CKN parc.č. 2643/1, 2643/4, zm.č. 347/25

V Bratislave, dňa 14.11.2025

Ing. Juraj Gaľa

IV. PRÍLOHY

č.	Názov	Formát	Počet strán
1.	Čiastočný výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1483 a 75, k.ú. Trenčianske Teplice, okres Trenčín, zo dňa 19.11.2025, vytvorená cez katastrálny portál	A4	4
2.	Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. registra "C" 2643/4 k.ú. Trenčianske Teplice okres Trenčín, zo dňa 19.11.2025 vytvorená cez katastrálny portál	A4	1
3.	Objednávka znaleckého posudku	A4	1
4.	Územnoplánovacia informácia vydaná mestom Trenčianske Teplice, dňa 14.05.2025.	A4	2
5.	Fotodokumentácia z obhliadky dňa 29.10.2025	A4	2
	Spolu		10

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, 370000 - Stavebníctvo, odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností pod evidenčným číslom 915795.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 183/2025.

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