

**Znalec:** Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715  
Znalec v odbore stavebníctvo  
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby  
Evidenčné číslo: 914986

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

**Číslo objednávky:** Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 16.04.2024

# ZNALECKÝ POSUDOK

## číslo 32/2024

**Vo veci:** Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

nebytový priestor číslo 1 na 1. nadzemnom podlaží v polyfunkčnom objekte- bytovom dome súpisné číslo 5091, postavený na pozemku parcelné číslo 7759, na ulici Eugena Suchoňa číslo 29 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 19317/73735), zapísaný na liste vlastníctva číslo 8367, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany,

pozemok parcelné číslo 7759 v spoluvlastníckom podiele 19317/73735, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8367, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**Počet strán (z toho príloh)** : 30 (z toho 14 strán príloh)

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 4x v tlačenej forme, 1x v elektronickej forme na CD

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

- nebytový priestor číslo 1 na 1. nadzemnom podlaží v polyfunkčnom objekte- bytovom dome súpisné číslo 5091, postavený na pozemku parcelné číslo 7759, na ulici Eugena Suchoňa číslo 29 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 19317/73735), zapísaný na liste vlastníctva číslo 8367, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany,
- pozemok parcelné číslo 7759 v spoluvlastníckom podiele 19317/73735, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8367, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany.

## 2. Účel znaleckého posudku:

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 znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):

10.05.2024- osobná obhliadka

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

23.05.2024

## 5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D900424) zo dňa 16.04.2024 (vo formáte PDF);
- Znalecký posudok číslo 04/2024 zo dňa 14.03.2014, vypracoval Ing. Branislav Heger (vo formáte PDF);
- Pôdorys nebytového priestoru- BAR AG PLAY PIEŠŤANY- požiarne bezpečnosť stavby, číslo výkresu PBS-01, dátum 12/2017 (vo formáte PDF);
- Mesto Piešťany, list č.j. 749/48/1/2019-BB zo dňa 20.05.2019 vo veci Rozhodnutie (vo formáte PDF);
- Mesto Piešťany, list č.j. 03592/22/2/2014-La zo dňa 11.07.2014 vo veci Rozhodnutie (vo formáte PDF).

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8367, zo dňa 22.05.2024, kat. územie Piešťany, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 22.05.2024, kat. územie Piešťany (vyhotovená z ISKN);
- Osobná obhliadka, kontrolné zameranie priestoru a fotodokumentácia vyhotovená v deň obhliadky, dňa 10.05.2024.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov;
- Vyhláška MS SR č. 534/2008 Z. z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 490/2004 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 vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu čašu pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov;
- Vyhláška MS SR č. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3;
- Zákon č. 527/2002 o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

## 7. Definície dôležitých pojmov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 neprímeranou pohnútkou. Cena je obvykle vrátane DPH. Odhad hodnoty predmetu dražby je teda cenou obvyklou v mieste a čase konania dražby, resp. podľa §12, odst.1 Zák. č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách - "Dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby" a hodnota nehnuteľnosti v ňom vyčíslená môže slúžiť ako vyvolávacia cena k dražbe nehnuteľnosti;
- Východisková hodnota stavieb (VH) je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnú formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty;
- Technická hodnota (TH) je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania;
- Technický stav stavby (TS) je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota stavieb a pozemkov stanoví týmito metódami:

1. porovnávací metóda;
2. kombinovaná metóda (použije sa v prípade, že stavba je schopná dosahovať výnos);
3. výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
4. metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

### Všeobecná hodnota stavieb – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (obostavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a ohodnocovanej stavby. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné a preskúmateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných podkladov pre dané typy stavieb v predmetnej lokalite, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby (bytu) tvoriacej predmet znaleckého posudku.

### Všeobecná hodnota stavieb – kombinovaná metóda:

Použije sa iba pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Nebytový priestor tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu, preto kombinovaná metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty stavby tvoriacej predmet znaleckého posudku.

### Všeobecná hodnota stavieb – metóda polohovej diferenciacie:

Základom výpočtu podľa tejto metódy je úprava technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase podľa metodiky určenej ministerstvom. Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby metódou polohovej diferenciacie vychádza z výpočtu východiskovej a technickej hodnoty predmetnej stavby.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, ktorým je aj použitá Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydaná ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlažia, plocha podlažia, vybavenosť objektu, konštrukčno- materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

### Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre daný pozemok, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu-celoplošne zastavané stavbou polyfunkčného objektu- bytového domu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavenom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

**Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré tvoria predmet znaleckého posudku použijem v záujme dosiahnutia čo najvyššej objektivity metódu polohovej diferenciacie.** Pri výpočte budú použité indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do cenovej úrovne I. štvrt'rok 2024 spracované pomocou indexov cien stavebných prác ŠU SR.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, **ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5670**  
ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

**PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n
7759	289	Zast. plochy a nádv.	15	1		203,304,502

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh chránenej nehnuteľnosti:

203 - Pamiatková zóna

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

502 - Ochranné pásmo vod.rensk.ch zdrojov (I. - III. stupeň)

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch. n.	Umiest.
5091	7759	9	Polyfunkčný objekt- bytový dom	1	

Legenda:

Druh stavby:

9 - bytový dom

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

**Byty a nebytové priestory**

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

**Nebytové priestory**

Vchod: 29 prízemie 1

Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku: 19317/73735

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 müller.build s.r.o., 038 15, Blatnica, c. 363, SR, ICO: 36648710

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia: Z 2282/13-Rozpis budovy-2331/13

Poznámka P-106/2021 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 568/20 zo dňa 10.03.2021 (v KN zapísané 11.03.2021) v prospech oprávneného: CRH (Slovensko) a.s., Rohožník (IČO: 00214973) - 737/21

P-187/2021 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 309/21 zo dňa 28.04.2021 (v KN zapísané 28.04.2021) v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, Panónska cesta 2 (IČO: 35937874) - 1167/21

P-492/2021 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 818/21 zo dňa 05.10.2021 (v KN zapísané 07.10.2021) v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, Panónska cesta 2 (IČO: 35937874) - 3168/21

- P-568/2021 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 866/21 zo dňa 24.11.2021 (v KN zapísané 25.11.2021) v prospech oprávneného: TERRASTROJ spol. s.r.o., Vlčie hrdlo 90/A, Bratislava - Vrakuňa (IČO: 00643581) - 3774/21
- P-27/2022 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 72/22 zo dňa 31.01.2022 (v KN zapísané 03.02.2022) v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, Panónska cesta 2 (IČO: 35937874) - 457/22
- P-178/2022 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 344/20 zo dňa 09.05.2022 (v KN zapísané 10.05.2022) v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, Panónska cesta 2 (IČO: 35937874) - 1850/22
- P-236/2022 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 421/22 zo dňa 01.07.2022 (v KN zapísané 07.07.2022) v prospech oprávneného: BKL elektro MT, s.r.o., pri Turci 24, Martin (IČO: 50605640) - 2686/22
- P-235/2022 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - V zmysle Upovedomenia o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 421/22 zo dňa 01.07.2022 (v KN zapísané 07.07.2022) v prospech oprávneného: BKL elektro MT, s.r.o., pri Turci 24, Martin (IČO: 50605640), zákaz povinnému nakladať so svojím majetkom - 2687/22
- P-381/2022 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 761/22 zo dňa 10.11.2022 (v KN zapísané 10.11.2022) v prospech oprávneného: KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefánikova 17, Bratislava - Staré Mesto (IČO: 31595545), zákaz povinnému nakladať so svojím majetkom - 4274/22
- P-403/2022 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 724/22 zo dňa 23.11.2022 (v KN zapísané 23.11.2022) v prospech oprávneného: My GGO. spol.s.r.o., Agátová 183/14, Žilina (IČO: 46859233), zákaz povinnému nakladať so svojím majetkom - 4421/22
- P-54/2023 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 70/23 zo dňa 10.02.2023 (v KN zapísané 13.02.2023) v prospech oprávneného: Mesto Piešťany, Námestie SNP 1475/3, Piešťany (IČO: 00612031), zákaz povinnému nakladať so svojím majetkom - 569/23
- P-165/2023 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Upovedomenie o začatí exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 219/23 zo dňa 12.05.2023 (v KN zapísané 17.05.2023) v prospech oprávneného: Bytový podnik Piešťany, s.r.o., Školská 19, Piešťany (IČO:36232700) - 1936/23
- P-204/2023 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -POZNAMENÁVA SA -Exekútorský úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr.Jaroslav Kabáč ml. -Upovedomenie o spôsobe vykonania exekúcie 075EX 322/23 zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosti zo dňa 20.6.2023 (v KN 22.6.2023), v prospech oprávneného Konica Minolta Slovakia spol. s r.o., Galvaniho 17/B, Bratislava - Ružinov (IČO 31338551), č.z. 2815/23
- P-205/2023 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -POZNAMENÁVA SA -Exekútorský úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr.Jaroslav Kabáč ml. -Upovedomenie o začatí exekúcie 075EX 322/23 zo dňa 19.6.2023 (v KN 22.6.2023), v prospech oprávneného Konica Minolta Slovakia spol. s r.o., Galvaniho 17/B, Bratislava - Ružinov (IČO 31338551), zákaz povinnému nakladať so svojím majetkom, č.z. 2817/23
- P-341/2023-POZNAMENÁVA SA-Exekútorský úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, JUDr. Jaroslav Kabáč ml., Upovedomenie o začatí exekúcie 075EX 501/23 zo dňa 11.10.2023 (v KN zapísané 19.10.2023) v prospech oprávneného Bytový podnik Piešťany, s.r.o., Školská 19, Piešťany (IČO 36232700), č.z. 4435/23
- P-345/2023 - na nebytový priestor č.1 a prízemí : POZNAMENÁVA SA-Exekútorský úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, JUDr. Jaroslav Kabáč ml., upovedomenie o spôsobe exekúcie zriadením exekučného záložného práva na nehnuteľnosti č. 075EX 501/23 zo dňa 18.10.2023 (v KN zapísané 19.10.2023) v prospech oprávneného Bytový podnik Piešťany, s.r.o., Školská 19, Piešťany (IČO 36232700), č.z. 4436/23
- P-51/2024 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -POZNAMENÁVA SA -Exekútorský úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr.Jaroslav Kabáč ml. -Upovedomenie o začatí exekúcie 075EX 67/24 zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosť zo dňa 14.02.2024 (v KN 15.02.2024), v prospech oprávneného AUTONA, s.r.o., Hurbanova 29, Martin (IČO 31598048), zakazuje sa povinnému, aby nehnuteľnosť previedol na niekoho iného alebo zaťažil, č.z. 1037/24
- P-594/2024 - Na nebytový priestor č.1 na prízemí - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - Fio banka, a.s., Praha 1, ČR ( IČO: 61858374) formou dobrovoľnej dražby zo dňa 18.03.2024 (v KN zapísané 22.03.2024), č. z. 1894/24

## ČASŤ C: ŤARCHY

- 1 Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí vrátane spoluvl.podielu na spol.častiach, spol.zariadeniach domu a k pozemku parc.č. 7759 vo veľkosti 19317/73735 = Záložné právo v prospech Fio banka,a.s.Praha ( ičo 61858374) k úveru, podľa záložnej zmluvy, vklad V-2683/2018-účinný dňa 13. 09. 2018-2383/18
- 1 Z-625/2021 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 568/20 zo dňa 10.03.2021 (v KN zapísané 11.03.2021) v prospech oprávneného: CRH (Slovensko) a.s., Rohožník (IČO: 00214973) - 738/21
- 1 Z-1516/2021 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -Exekútorický úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr.Jaroslav Kabáč ml. -Exekučný príkaz 075EX 309/21 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosti zo dňa 31.5.2021 (v KN 1.6.2021), v prospech Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava (IČO 35937874) -1563/21
- 1 Z-3576/2021 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 866/21 zo dňa 24.11.2021 (v KN zapísané 25.11.2021) v prospech oprávneného: TERRASTROJ spol. s.r.o., Vlčie hrdlo 90/A, Bratislava - Vrakuňa (IČO: 00643581) - 3775/21
- 1 Z-3577/2021 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 818/21 zo dňa 24.11.2021 (v KN zapísané 25.11.2021) v prospech oprávneného: Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, Panónska cesta 2 (IČO: 35937874) - 3779/21
- 1 Z-511/2022 - Na nebytový priestor č.1 na prízemí -POZNAMENÁVA SA -Exekútorický úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Exekučný príkaz 075 EX 72/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosti zo dňa 21.2.2022 (v KN 28.2.2022), v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Bratislava, Panónska cesta 2 (IČO 35937874) -708/22
- 1 Z-1820/2022 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -Exekútorický úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr.Jaroslav Kabáč ml. -Exekučný príkaz 075EX 344/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosti zo dňa 9.6.2022 (v KN 13.6.2022), v prospech oprávneného Všeobecná zdravotná poisťovňa, a.s., Panónska cesta 2, Bratislava (IČO 35937874) -2444/22
- 1 Z-2327/2022 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -Exekútorický úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. -Exekučný príkaz 075EX 421/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosti zo dňa 27.7.2022 (v KN 29.7.2022), v prospech oprávneného BKL elektro MT, s.r.o., Ul. pri Turci 24, Martin (IČO 50605640) -2964/22
- 1 Z-3469/2022 - Na nebyt. priestor č. 1 na prízemí - Exek. úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súd. exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. - Exekučný príkaz na vykonanie exekúcie zriadením exekučného záložného práva 075 EX 724/22 zo dňa 23.11.2022 (v KN zapísané 23.11.2022) v prospech oprávneného: My GGO. spol.s.r.o., Agátová 183/14, Žilina (IČO: 46859233) - 4422/22
- 1 Z-3471/2022 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -Exekútorický úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. -Exekučný príkaz 075EX 761/22 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosti zo dňa 23.11.2022 (v KN 24.11.2022), v prospech oprávneného KOMUNÁLNA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group, Štefánikova 17, Bratislava - Staré Mesto (IČO 31595545) -4428/22
- 1 Z-462/2023 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -Exekútorický úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr.Jaroslav Kabáč ml. -Exekučný príkaz 075EX 70/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosti zo dňa 28.2.2023 (v KN 1.3.2023), v prospech oprávneného Mesto Piešťany, Námestie SNP 1475/3, Piešťany (IČO 00612031) -1025/23
- 1 Z-1092/2023 - Na nebyt.priestor č.1 na prízemí -Exekútorický úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr. Jaroslav Kabáč ml. -Exekučný príkaz 075 EX 219/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosti zo dňa 23.05.2023 (v KN 25.05.2023), v prospech oprávneného Bytový podnik Piešťany, s.r.o., Školská 19, Piešťany (IČO 36232700) -2107/23
- 1 Z-1557/2023 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -Exekútorický úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr.Jaroslav Kabáč ml. -Exekučný príkaz 075EX 322/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosti zo dňa 21.7.2023 (v KN 25.7.2023), v prospech oprávneného Konica Minolta Slovakia spol. s r.o., Galvaniho 17/B, Bratislava - Ružinov (IČO 31338551), č.z. 3185/23
- 1 Z-2488/2023 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -Exekútorický úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr.Jaroslav Kabáč ml. -Exekučný príkaz 075EX 501/23 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosti zo dňa 14.11.2023 (v KN 15.11.2023), v prospech oprávneného Bytový podnik Piešťany, s.r.o., Školská 19, Piešťany (IČO 36232700), č.z. 4603/23
- 1 Z-462/2024 -Na nebytový priestor č.1 na prízemí -Exekútorický úrad Tvrdošín, Trojičné námestie 191, súdny exekútor JUDr.Jaroslav Kabáč ml. Exekučný príkaz 075EX 67/24 na vykonanie exekúcie zriadením exekučného zál.práva na nehnuteľnosť zo dňa 01.03.2024 (v KN 05.03.2024), v prospech oprávneného AUTONA, s.r.o., Hurbanova 29, Martin (IČO 31598048), č.z. 1319/24

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

Miestnu obhliadku nebytového som vykonal dňa 19.04.2024 bez účasti zadávateľa ako aj bez účasti vlastníka. Kľúče od priestoru zapožičal vlastník nehnuteľností. Bola vykonaná obhliadka exteriéru a interiéru nebytového priestoru, kontrolné premeranie a fotodokumentácia. Časť fotodokumentácie skutočného stavu nehnuteľností vyhotovená pri obhliadke je

spracovaná v prílohe znaleckého posudku. Miestnosť č. 1.03- chodba vedľajšieho vstupu nebola sprístupnená- uzamknuté dvere.

**d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:**

Zadávatel predložil pôdorys nebytového priestoru (nachádza sa v prílohe). Na základe porovnania so skutkovým stavom zisteným na obhliadke môžem konštatovať súlad s dispozičným riešením v tomto pôdoryse. Rovnako čo sa týka rozmerov jednotlivých miestností, môžem konštatovať, že sú z podstatnej časti v súlade s pôdorysom a preto preberám do výpočtu podlahovej plochy údaje z tabuľky miestností uvedené v tomto výkrese. Kontrolný meraním boli zistené nevýznamne odchýlky pri niektorých rozmeroch, čo môže byť spôsobené povrchovými úpravami ako aj nepresnosťami pre realizácií vnútorných deliacich konštrukcií. V zmysle prevzatého rozhodnutia (nachádza sa v prílohe) stavba bola povolená na užívanie v roku 1998. Na základe stavebných úprav nebytového priestoru bolo v roku 2019 vydané povolenie na užívanie priestoru pre účel „bar s herňou“ (nachádza sa v prílohe).

**e) Údaje katastra nehnuteľnosti, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch (podľa čiastočného výpisu z listu vlastníctva č. 8367 a informatívnej kópie z mapy). Vlastníctvo k nehnuteľnostiam je usporiadané- vo vlastníctve právnickej osoby.

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

Stavby:

- nebytový priestor číslo 1 na 1. nadzemnom podlaží v polyfunkčnom objekte- bytovom dome súpisné číslo 5091, postavený na pozemku parcelné číslo 7759, na ulici Eugena Suchoňa číslo 29 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 19317/73735), zapísaný na liste vlastníctva číslo 8367, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany,

Pozemky:

- parcelné číslo 7759 v spoluvlastníckom podiele 19317/73735, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8367, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany.

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

-

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

Predmetom posúdenia je nebytový priestor v existujúcej stavbe a príslušný spoluvlastnícky podiel za celoplošne zastavanom pozemku touto stavbou, preto sa neposudzovalo funkčné využívanie pozemku.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor: Nebytový priestor č. 1, s. č. 5091, k. ú. Piešťany

Nebytový priestor č. 1 sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží polyfunkčného objektu- bytový (apartmánový) dom súpisné číslo 5091 na ulici Eugena Suchoňa číslo 29 v meste Piešťany. Stavba obsahuje tri nadzemné podlažia a podkrovia. Na prvom nadzemnom podlaží sa nachádza ohodnocovaný nebytový priestor a spoločné priestory. Na druhom treťom nadzemnom podlaží a podkroví sa nachádzajú byty, spolu päť bytov. Stavba bola daná do užívania v roku 1998.

Stavebnotechnický popis budovy prevzatý zo znaleckého posudku číslo 4/2014:

*Budova je konštrukcie murovanej, základy sú pásové z monolitického betónu s vodorovnou izoláciou, zvislé nosné konštrukcie sú murované, deliace konštrukcie sú murované ale aj ľahké sádkokartónové. Vnútorne omietky sú hladké. Stropy sú železo-betónové s rovným podhl'adom. Zastrešenie je sedlové ale aj pochôdzna plochá strecha, krytina je asfaltový šindel' na plnom debnení, prekrytý strešnou hydroizolačnou fóliou (FATRAFOL). Klampiarske konštrukcie sú úplné z pozinkovaného plechu. Fasádne omietky škrabané na báze umelých látok. Keramické obklady a dlažby podľa charakteru priestorov. Schody sú monolitické betónové s povrchovou úpravou keramická dlažba. Dvere sú prevažne hladké plné, vstupné dvere celopresklené, okná sú plastové s izolačným dvojsklom k=1,1. Podlahy sú s povrchovou úpravou podľa charakteru miestností, prevažne keramická dlažba. Vykurovanie a príprava TUV je delené podľa prevádzkových častí – samostatné závesné elektrické kotle – Protherm so zásobníkmi na TUV pre každú jednotku v budove. Elektroinštalácia je svetelná aj motorická, samostatné el. rozvádzače pre každú jednotku, bleskozvod, rozvod vody, kanalizácie, rozvody slaboprúdu, vnútorný telefón, zabezpečovacie zariadenie, rozvody lokálnej vzduchotechniky, klimatizačné jednotky, výt'ah, požiariarne hydranty s rozvodom.*

Spoločnými časťami domu sa rozumejú časti domu nevyhnutné pre jeho bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, vodovodné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky a to aj v prípade ak sú umiestnené mimo domu a slúžia výlučne tomuto domu.

V nebytovom priestore boli v období 2008-2009 vykonané stavebné úpravy a v zmysle rozhodnutia mesta Piešťany ako príslušného stavebného úradu, zo dňa 20.05.2019, bolo povolené užívanie priestoru pre účel- bar s herňou.

Nebytový priestor pozostáva z jedného hlavného otvoreného priestoru- bar s posedením a v zadnej časti herňa pozostávajúca z jednej miestnosti. Príslušenstvo priestoru tvorí sociálne zariadenie- WC personál, WC ženy/imobilní, WC muži, ďalej malý sklad nápojov, šatňa pre personál, sklad, kde je umiestnená výlevka pre upratovačku a plynový kotol. Hlavný vstup do interiéru je priamo z ulice, zo západnej strany. Zo severnej strany po chodníku smerom k schodisku a výtahu objektu je vedľajší vstup do priestoru, kde cez malú chodbu je prístup priamo do miestnosti herne.

Nebytový priestor je napojený na vodovodnú, elektrickú, kanalizačnú prípojku, má samostatné meranie odberu studenej vody a zariadenie na meranie odberu elektrickej energie. V nebytovom priestore sú podomietkovéplastové rozvody teplej a studenej vody. Vykurovanie zabezpečuje nástenný plynový kotol umiestnení v sklade. Vykurovacie telesá plechové panelové radiátory zn. Korad. Podlahy miestností sú s povrchovou úpravou nivelizačný poter a nášľapná vrstva z podstatnej časti veľkoplášny koberec, v soc. zariadeniach keramická dlažba, za barom, v sklade nápojov a šatni PVC. Okná a dvere sú plastové s izolačným zasklením, interiérové dvere drevotrieskové s povrchovou úpravou fólia v obložkových zárubniach. Na stenách a stropoch sú hladké vápennocementové omietky a maľby- steny prevažne tónované (odtieň šedej), stropy biele. Vnútorne deliace konštrukcie soc. miestností ako aj predsteny v herni sú montované sadrokartónové. Pri bare je vyhotovená pultová stienka do výšky asi 1200m zo sklobetónových tvárnic. V soc. miestnostiach na stenách keramické obklady. Stropy s rovným podhl'adom, v miestnosti baru s posedením je kazetový SDK podhl'ad so zapustenými svietidlami (v čase obhliadky zdemontované). Elektroinštalácia je svetelná a motorická rozvážač s poistkovými automatmi samostatne s prepeťovou ochranou. Vetrание je v zadnej časti zabezpečené pomocou ventilátorov umiestnených na obvodových stenách pod stropom. Z vnútorného vybavenia sa v priestore nachádza len sanita v soc. miestnostiach (keramické WC, umývadla, pisoár), výlevka v sklade. Ostatné vybavenie a zariadenie baru s herňou zdemontované- odstránené.

**Priestor bol v čase obhliadky dobrom technickom a hygienickom stave, nezariadený, nevyužívaný.**

## ZATRIEDENIE STAVBY

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

## PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Bar-posedenie 109,98	109,98
Bar-herňa 29,30	29,30
Chodba-bočný vstup 3,76	3,76
Chodba na WC 2,38	2,38
Predsieň WC muži 1,98	1,98
Pisoáre muži 2,13	2,13
WC muži 2,08	2,08
WC ženy/mobilní 3,37	3,37
WC personál 2,02	2,02
Predsieň personál 1,89	1,89
Barová časť 14,94	14,94
Sklad nápojov 3,95	3,95
Šatňa personál 2,25	2,25
Sklad- výlevka 2,25	2,25
Vypočítaná podlahová plocha	182,28



**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

Rozpočtový ukazovateľ:	RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 €/m <sup>2</sup>
Koeficient konštrukcie:	k <sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k <sub>CU</sub> = 3,757
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k <sub>M</sub> = 1,05

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Pošk. [%]	Výsledný podiel prvku na pošk. [%]
<b>Spoločné priestory</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	4,39	0	0,00
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	15,80	0	0,00
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,02	0	0,00
4	Schody	3,00	1,00	3,00	2,63	0	0,00
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	4,39	0	0,00
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,76	0	0,00
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,30	3,90	3,42	0	0,00
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	1,76	0	0,00
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,44	0	0,00
11	Dvere	0,50	1,50	0,75	0,66	0	0,00
12	Okná	5,00	1,50	7,50	6,58	0	0,00
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,44	0	0,00
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,19	0	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	1,76	20	0,35
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,76	0	0,00
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,76	0	0,00
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00
20	Výťahy	2,00	1,50	3,00	2,63	0	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	1,76	0	0,00
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>							
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	2,00	8,00	7,02	0	0,00
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,50	1,50	1,32	0	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	1,76	0	0,00
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	2,19	0	0,00
26	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	2,19	0	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,50	4,50	3,95	0	0,00
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,88	0	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,44	0	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,76	0	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
33	Vnútorné hyg. zariadenie vrátane WC	4,00	2,00	8,00	7,02	0	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	3,51	0	0,00
35	Ostatné	2,50	1,50	3,75	3,29	0	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>113,90</b>	<b>100,00</b>		<b>0,35</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:  
Východisková hodnota na MJ:

$$k_V = 113,90 / 100 = 1,139$$

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

$$VH = 325,30 €/m^2 * 3,757 * 0,939 * 1,1390 * 1,05$$

$$VH = 1\,372,47 €/m^2$$

### TECHNICKÝ STAV

Pri miestnej obhliadke bolo konštatované, že stavba je v dobrom technickom stave. Konštrukčné závady, ktoré by mohli výrazne ovplyvňovať alebo obmedzovať užívanie predmetného objektu alebo nebytového priestoru tvoriaceho predmet znaleckého posudku neboli zistené. Prvky dlhodobej životnosti nevykazujú žiadne vonkajšie znaky statických ani iných porúch a poškodení. Údržba prvkov krátkodobej ako aj dlhodobej životnosti je tiež dobre zabezpečená, ich stav zodpovedá veku pri primeranej údržbe. Z dôvodu modernizácie a stavených úpravy vykonaný v nebytovom priestore v roku 2008-2009 vykonám výpočet opotrebovania pomocou analytickej metódy.

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	4,41	1998	120	26	0,96
2	Zvislé konštrukcie	15,86	1998	100	26	4,12
3	Stropy	7,04	1998	100	26	1,83
4	Schody	2,64	1998	100	26	0,69
5	Zastrešenie bez krytiny	4,41	1998	100	26	1,15
6	Krytina strechy	1,77	1998	50	26	0,92
7	Klmpiarske konštrukcie	0,88	1998	50	26	0,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,43	1998	50	26	1,78
9	Úpravy vnútorných povrchov	1,77	1998	80	26	0,58
10	Vnútorné keramické obklady	0,44	1998	80	26	0,14
11	Dvere	0,66	1998	80	26	0,21
12	Okná	6,60	1998	80	26	2,15
13	Povrchy podláh	0,44	1998	80	26	0,14
14	Vykurovanie	2,20	1998	60	26	0,95
15	Elektroinštalácia	1,41	1998	60	26	0,61
16	Bleskozvod	0,88	1998	50	26	0,46
17	Vnútorný vodovod	1,77	1998	80	26	0,58
18	Vnútorná kanalizácia	1,77	1998	80	26	0,58
19	Vnútorný plynovod	0,88	1998	50	26	0,46
20	Výtťahy	2,64	1998	40	26	1,72
21	Ostatné	1,77	1998	80	26	0,58
22	Úpravy vnútorných povrchov	7,04	2019	60	5	0,59
23	Vnútorné keramické obklady	1,32	2019	60	5	0,11
24	Dvere	1,77	2019	40	5	0,22
25	Povrchy podláh	2,20	2019	30	5	0,37
26	Vykurovanie	2,20	1998	60	26	0,95
27	Elektroinštalácia	3,96	1998	60	26	1,72
28	Vnútorný vodovod	0,88	1998	80	26	0,29
29	Vnútorná kanalizácia	0,88	1998	80	26	0,29
30	Vnútorný plynovod	0,44	1998	50	26	0,23
31	Ohrev teplej vody	1,77	1998	30	26	1,53
32	Vybavenie kuchýň	0,00	2019	0	0	0,00
33	Vnútorné hygien. zar vrátane WC	7,04	2019	50	5	0,70
34	Nebytové jadro bez rozvodov	3,52	2019	50	5	0,35
35	Ostatné	3,30	2019	50	5	0,33
	Opotrebenie					28,75%
	Technický stav					71,25%

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota nepoškodeného nebytového priestoru	1 372,47 €/m <sup>2</sup> * 182,28m <sup>2</sup>	250 173,83
Poškodenosť	-0,35 % z 250 173,83 €	-875,61
Východisková hodnota		249 298,22
Technická hodnota	71,25% z 249 298,22 €	177 624,98

Poškodenosť stavby:  $(250\,173,83\text{€} - 249\,298,22\text{€}) / 250\,173,83\text{€} * 100\% = 0,35\%$

**3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Nehnuteľnosť sa nachádza v širšom centre mesta Piešťany v zástavbe prevažne stavieb na individuálne bývanie a rekreáciu a stavieb občianskej vybavenosti. V pešej dostupnosti do 7minút je dostupné samotné centrum, kde je mestský úrad, pošta, kostol, základne obchody a služby, reštaurácie, hotely, autobusové zastávky, obchodné centrum Aupark do 3 minút pešo. Mestský a kúpeľný park sa nachádza asi 350 m východne (do 5 minút pešo). Do 3 minút autom komplet vybavenosť mesta. Krajské mesto Trnava sa nachádza 35 km juhozápadne (asi 30 minút autom).

Piešťany sú kúpeľné mesto, sídlo okresu a mnohých vedeckých inštitúcií. Je medzinárodným strediskom liečby reumatických chorôb (Národný ústav reumatických chorôb) a významným regionálnym centrom kultúry, školstva, športu a rekreácie. Hospodárstvo mesta je závislé od liečebnej starostlivosti, turistického ruchu, elektrotechnického, strojárkeho a potravinárskeho priemyslu. Preteká ním rieka Váh. Má nížinné, teplé, slnečné a suché podnebie.

Piešťany ležia 86 kilometrov severovýchodne od hlavného mesta Bratislavy, na pravom brehu rieky Váh. Rozprestierajú sa v strednej časti Dolnovážskej nivy, v severnom výbežku Podunajskej roviny, pod úpäťm pohoria Považský Inovec v nadmorskej výške 162 m n. m. Mestom okrem Váhu preteká potok Dubová, ktorý sa vlieva do priehradného jazera Sĺňava, ktoré leží juhovýchodne od mesta (Zdroj: <https://sk.wikipedia.org/wiki/Pie%C5%A1%C5%A5any>).

**b) Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Nebytový priestor sa nachádza v polyfunkčnom objekte- bytový dom a v čase obhliadky nevyužívaný. V ostatných rokoch bol využívaný ako bar s herňou. Z hľadiska konštrukčného riešenia je možnosť dispozičných zmien oproti súčasnému dispozičnému riešeniu a vzhľadom na polohu nehnuteľnosti poskytuje možnosti alternatívneho využitia na podnikateľské účely ako napríklad pre obchod alebo služby.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Podľa výpisu z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva číslo 8367, katastrálne územie Piešťany, k dátumu, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje, na nebytovom priestore, na spoluvlastníckom podiele na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a spoluvlastníckom podiele na pozemku viaznu početné ťarchy- exekučné príkazy, poznámka o začatí výkonu záložného práva formou dobrovoľnej dražby- pozri list vlastníctva v prílohe.

**3.1 STAVBY****3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY****Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:**

Vzhľadom k tomu, že pri použitej metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb dochádza k veľmi značným rozdielom medzi tak vypočítanou všeobecnou hodnotou stavby a všeobecnou hodnotou stavby bežne a bezproblémovo dosiahnuteľnou na reálnom trhu v danom mieste a čase, som pre zrealenie stanovil príslušný koeficient polohovej diferenciacie= 0,80 ako objektívnu hodnotu priemerného pomeru medzi technickou a všeobecnou hodnotou v danom sídelnom mieste podľa názoru znalca a diferencujem hranice tried podľa prevažujúceho stavu stavebno-technických prevedení bytových alebo polyfunkčných objektov / nebytových priestorov v danom mieste.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je výrazne nižší	V.	0,080	10	0,80
2	Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce obchodné centrá hlavné ulice a najlepšie polohy vo vybraných sídliskách	I.	2,400	30	72,00
3	Súčasný technický stav bytu a bytového domu nehnutel'nosť vyžaduje opravu	III.	0,800	7	5,60
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,400	5	12,00
5	Príslušenstvo bytového domu práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, výt'ah	III.	0,800	6	4,80
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru vykonaná rekonštrukcia nebytového priestoru	III.	0,800	10	8,00
7	Pracovné možnosti obyvateľ'stva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	8	19,20
8	Skladba obyvateľ'stva v obytnom dome - sídlisku priemerná hustota obyvateľ'stva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,600	6	9,60
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám vstup aj výklad do ulice	I.	2,400	5	12,00
10	Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	2,400	9	21,60
11	Charakteristika nebytového priestoru priestory služieb	IV.	0,440	7	3,08
12	Doprava v okolí bytového domu železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	2,400	7	16,80
13	Občianska vybavenosť v okolí bytového domu pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	6	9,60
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	4	3,20
15	Kvalita život. prost. v bezprostred. okolí bytového domu bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	5	8,00
16	Názor znalca priemerný nebytový priestor	III.	0,800	20	16,00
	Spolu			145	222,28

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 222,28 / 145$	1,533
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 177\,624,98 \text{ €} * 1,533$	<b>272 299,09 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU**

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako zastavaná plocha a nádvorie. Pozemok je rovinný, prístupný po miestnej asfaltovej komunikácii. Je celoplošne zastavaný stavbou polyfunkčného objektu. Na pozemku alebo jeho blízkosti sú všetky inžinierske siete- vodovod, kanalizácia, plyn, elektrická energia a telekomunikácie.

Výhľadovo podmienky stabilné. Iné využitie vzhľadom na zastavanosť je možné vylúčiť. Predmetnom ohodnotenia je príslušný spoluvlastnícky podiel. Koeficient zvyšujúcich faktorov je použitý v hodnote 2,50 z dôvodu zrealizovania východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku. Zároveň je použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,80, z dôvodu zastavanosti, veľkosti (spoluvlastnícky podiel) a nemožnosti iného využitia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
7759	zastavané plochy a nádvorie	289	289,00	19317/73735	75,71

Obec:

Piešťany

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_V$ koeficient intenzity využitia	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
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 2,50 * 0,80$	4,9686
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 4,9686$	131,97 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku v celosti	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 289,00 \text{ m}^2 * 131,97 \text{ €/m}^2$	<b>38 139,33 €</b>
Všeobecná hodnota podielu pozemku	$VŠH = \text{Podiel} * VŠH_{POZ} = 19317/73735 * 38 139,33 \text{ €}$	9 991,69 €

**III. ZÁVER****1. OTÁZKY A ODPOVEDE****OTÁZKA:**

Stanoviť odhad všeobecnej hodnoty nehnuteľností:

nebytový priestor číslo 1 na 1. nadzemnom podlaží v polyfunkčnom objekte- bytovom dome súpisné číslo 5091, postavený na pozemku parcelné číslo 7759, na ulici Eugena Suchoňa číslo 29 (vrátane podielu priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve vo veľkosti podielu 19317/73735), zapísaný na liste vlastníctva číslo 8367, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany,

pozemok parcelné číslo 7759 v spoluvlastníckom podiele 19317/73735, zapísaný na liste vlastníctva číslo 8367, obec Piešťany, katastrálne územie Piešťany,

pre účel vykonania dobrovoľnej dražby.

**ODPOVEĎ:**

Ku dňu 23.05.2024 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty vyššie uvedených nehnuteľností, vo výške:

**282 000,00 Eur**

**2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY**

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
Stavby		
Nebytový priestor č. 1, s. č. 5091, k. ú. Piešťany	1/1	272 299,09
Pozemky		
P. č. 7759, k. ú. Piešťany - parc. č. 7759 (75,71 m <sup>2</sup> )	19317/73735	9 991,69
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>282 290,78</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>282 000,00</b>

Slovom: Dvestoosemdesiatdvatisíc Eur

**3. MIMORIADNE RIZIKÁ****Závady viaznuce na nehnuteľnosti:**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neexistujú žiadne základy viaznuce na nehnuteľnostiach.

**Práva spojené s nehnuteľnosťou:**

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovaných nehnuteľnostiach neboli zistené práva spojené s nehnuteľnosťami.

**Predkupné právo**

Na základe miestneho šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na nehnuteľnostiach neviaznu žiadne predkupné práva.

**Vecné bremená vzniknuté na základe osobitných predpisov:**

Na základe šetrenia a na základe dodaných podkladov je možné konštatovať, že na posudzovanej nehnuteľnosti neviazne ťarcha, na základe osobitného právneho predpisu.

**Riziká spojené s nehnuteľnosťou:**

Na nehnuteľnosti viaznu ťarchy- exekučné príkazy- Pripravovaná dobrovoľná dražba (oznámenie o začatí výkonu záložného práva).

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v piatich vyhotoveniach, z ktorých štyri odovzdané Zadávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 23.5.2024

Ing. Juraj Talian, PhD.

**IV. PRÍLOHY**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku (D900424) zo dňa 16.04.2024 (1xA4)  | Strana č. 16      |
| 2. Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 8367 (3xA4)  | Strana č. 17 - 19 |
| 3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)   | Strana č. 20      |
| 4. Mesto Piešťany, list č.j. 749/48/1/2019-BB zo dňa 20.05.2019 vo veci Rozhodnutie (2xA4)                                     | Strana č. 21 - 22 |
| 5. Mesto Piešťany, list č.j. 03592/22/2/2014-La zo dňa 11.07.2014 vo veci Rozhodnutie (2xA4)                                   | Strana č. 23 - 24 |
| 6. Okresný úrad v Piešťanoch, list Výst. 98/08348-hč zo dňa 11.08.1998 vo veci Rozhodnutie<br>Prevzaté zo ZP č. 04/2014 (1xA4) | Strana č. 25      |
| 7. Pôdorys nebytového priestoru- BAR AG PLAY PIEŠŤANY- požiarne bezpečnosť stavby (2xA4)                                       | Strana č. 26 - 27 |
| 8. Fotodokumentácia (2xA4)   | Strana č. 28 - 29 |

**SPOLU PRÍLOHY: 14xA4**

**STRANA č. 16 - 29**