

Znalec: Ing. Adriana Melišková, evid. číslo znalca: 913954, Pod Sadom 770/39,
010 04 Žilina, tel. 0903 55 44 41

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

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. D500225A zo dňa 5.2.2025

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo úkonu: 33/2025

Vo veci : Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby – Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 20, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.5801/6, 5801/7, 5801/9, 5801/10, 5802/8 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: UNIPHARMA - 1.slovenská lekárnická akciová spoločnosť, so sídlom Opatovská cesta 4, 972 01 Bojnice, IČO: 31 625 657.

Počet strán (z toho príloh): 56(31)

Počet vyhotovení: 4+1 archívne

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby – Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 20, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.5801/6, 5801/7, 5801/9, 5801/10, 5802/8 k.ú.Piešťany, obec Piešťany.

2. Účel znaleckého posudku: pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: UNIPHARMA - 1.slovenská lekárnická akciová spoločnosť, so sídlom Opatovská cesta 4, 972 01 Bojnice, IČO: 31 625 657

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):
27.2.2025

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.3.2025

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12744 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vydaný okresným úradom Piešťany
- Snímka z katastrálnej mapy vydaná okresným úradom Piešťany
- Znalecký posudok č. 83/2024 vypracovaný Ing. Igorom Ištocom dňa 8.9.2024
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: 3564/48/2/2019-BB na stavbu "Ambulancie lekárov na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany" vydané Mestom Piešťany dňa 3.7.2019, právoplatnosť nadobudnutá dňa 3.7.2019
- Oznámenie o pridelení súpisného čísla
- Energetický certifikát
- Pôdorysy jednotlivých podlaží objektu, rez, situácia sietí

b) Podklady získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12744 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vytvorený cez katastrálny portál
- Zameranie skutkového stavu
- VZN mesta Piešťany o dani z nehnuteľností
- Štatistické údaje NBS (úrokové miery z nových vkladov, základná úroková sadzba ECB)
- Obhliadka nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov
- Územno-plánovacie informácie z ÚPN mesta Piešťany

6.Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., novelizovaná 160/2023, ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška č. 461/2009 Z. z. ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č.323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb

- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.

7. Definície dôležitých pojmov:

Všeobecná hodnota (VŠH) – definícia podľa ods. g § 2, vyhl. č. 492/2004 Z.z.: Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota majetku, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia v danom mieste a čase, ktorú by tento mal dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota (TH)

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

Výnosová hodnota (HV)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa základného vzťahu:

$$VH = M \cdot (RU \cdot k_{CU} \cdot k_V \cdot k_{ZP} \cdot k_{VP} \cdot k_K \cdot k_M) \quad [€],$$

kde

- M – počet merných jednotiek, m³ obstarávaného priestoru pre posudzovanú hlavnú stavbu, resp. bežný m a m² pre príslušenstvo.
- RU – rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).
- k_{CU} – koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia sú použité koeficienty za 4. štvrtrok 2024 (posledné oficiálne publikované údaje k dátumu ohodnotenia).
- k_V – koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Pri technickej infraštruktúre je k_V = 1.
- k_{ZP} – koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_{VP} – koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri inžinierskych stavbách.
- k_K – koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.

k_M – koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v danom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Technická hodnota sa stanoví podľa vzťahu

$$TH = \frac{TS}{100} VH$$

alebo

$$TH = VH - HO \quad [€],$$

kde

TH – technická hodnota stavby [€],

TS – technický stav stavby [%], stanovený podľa vzťahu $TS = 100 - O$ [%],

VH – východisková hodnota stavby [€].

Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Všeobecná hodnota stavieb

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciácie

Metóda polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}HS = TH * k_{PD} \quad [€]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciácie boli pre stavby použité metodické postupy obsiahnuté v metodike USI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľností, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použitý priemerný koeficient polohovej diferenciácie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciácie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Kombinovaná metóda

Kombinovaná metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb sa použije iba vtedy, ak sú stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu.

Všeobecná hodnota stavieb sa pri kombinovanej metóde vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [€],$$

kde: HV - výnosová hodnota stavieb (bez výnosu pozemkov),

TH - technická hodnota stavieb,

a - váha výnosovej hodnoty,

b - váha technickej hodnoty.

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

Všeobecná hodnota pozemkov

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

- Metóda porovnávania

- Kombinovaná metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie:

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky v zastavanom území obcí a stavebné pozemky mimo zastavaného územia obcí vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

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

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: Neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Všeobecná hodnota nehnuteľností je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných podkladov vhodných na porovnanie z titulu typu stavby. Rozpočtový ukazovateľ objektov je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR za 4.štvrt'rok 2024 - 3,831.

Všeobecná hodnota pozemku je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Metóda porovnávania pozemkov bola vylúčená, z dôvodu absencie obdobných pozemkov v porovnateľných lokalitách - pozemky zastavané objektom a jeho príslušenstvom. Zistené ponuky uvedené v prílohách ZP majú informatívny charakter Výnosová metóda nebola použitá na základe predpokladu, že pozemok nie je schopný dosahovať výnos (neboli preukázateľne zistené doklady preukazujúce schopnosť pozemkov prinášať primeraný výnos formou prenájmu a existenciu trhu s prenájomom pozemkov v danej lokalite).

Vo všeobecnej hodnote pozemkov sú vo všeobecnosti zohľadnené tieto základné faktory:

- možnosť využitia ohodnocovaných pozemkov v čase ohodnotenia
- poloha pozemku (ZUO alebo mimo ZUO) a jeho dostupnosť z existujúcich komunikácií (možnosť dopravného napojenia na infraštruktúru najbližšieho sídelného útvaru v čase ohodnotenia),
- okolitá zástavba a prírodné prekážky obmedzujúce využitie pozemkov (napr. blízkosť vodných tokov, terénne zlomy, ochranné pásma vedení sietí, líniových stavieb),
- možnosť napojenia na existujúce inžinierske siete v čase ohodnotenia (finančná náročnosť spojená s vybudovaním inžinierskych sietí),

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12744 k.ú.Piešťany, obec Piešťany :

Stavba – Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany a pozemky parc.KN č.5801/6, 5801/7, 5801/9, 5801/10, 5802/8 k.ú.Piešťany, obec Piešťany sú evidované vo vlastníctve:

Por. číslo	Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko, / Názov Rodné číslo / IČO, Miesto trvalého pobytu / Sidlo, Štát Dátum narodenia,	Spoluvlastnícky podiel
1	MMM PARTNERS a.s., E. Belluša 6936/12, Piešťany, PSČ 921 01, SR ; 51475090	1/1
Tituly nadobudnutia		
V-1456/2020-Zmluva o predaji časti podniku právoplatná 14.10.2020, GP G1 154/2019, Oznámenie o určení súp. čísla, Súhlasné stanovisko OU-PN-PLO-2016/007111 - 3118/20		
Poznámky		
P-324/2024 - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - UNIPHARMA - 1. slovenská lekárnická akciová spoločnosť, Bojnice (IČO: 31625657) na stavbu - ambulancie lekárov s. č. 7971 na parc. č. 5801/9, formou predaja na dražbe zo dňa 14.10.2024 (v KN zapísané 21.10.2024), č. z. 3766/24		
P-325/2024 - POZNAMENÁVA SA: Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - UNIPHARMA - 1. slovenská lekárnická akciová spoločnosť, Bojnice (IČO: 31625657) na pozemky registra C KN par.č. 5801/6, 5801/7, 5802/8, 5801/9, 5801/10, formou predaja na dražbe zo dňa 14.10.2024 (v KN zapísané 21.10.2024), č. z. 3767/24		
Iné údaje		
Právo zriadenia a uloženia inžinierskej siete (elektrickej prípojky) a ochranného pásma na pozemkoch parc. reg."C" č. 5779/1, 5804/13 (LV 5700) v práve zriadenia a uloženia inžinierskej siete (vodovodnej prípojky) a ochranného pásma na pozemku parc. reg."C" č. 5804/12 (LV 5700) a v práve vstupu, prechodu a prejazdu pešo, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami na týchto pozemkoch v rozsahu vymedzenom v GP 172/2017 v prospech každodobého vlastníka pozemku parc.reg."C" č. 5801/6, 5801/9 podľa zmluvy o vecnom bremene, vklad V-1944/2017 účinný dňa 09.08.2017 - 2364/17, 3118/20		

ČASŤ C: Ľarchy

K pozemku, k stavbe, k vlastníkovi	Znenie ľarchy
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo v prospech UNIPHARMA - 1.slovenská lekárnická akciová spoločnosť, Bojnice (IČO 31625657) na pozemky par.č. 5801/6, 5801/7, 5802/8, 5801/9, 5801/10 k úveru, podľa záložnej zmluvy, vklad V-2295/2017 účinný dňa 24.08.2017 -2498/17, 3118/20
1	
Poradové číslo vlastníka	Záložné právo v prospech UNIPHARMA - 1.slovenská lekárnická akciová spoločnosť, Bojnice (IČO: 31625657) na stavbu - ambulancie lekárov s. č. 7971 na parc. č. 5801/9 k úveru podľa záložnej zmluvy, vklad V-3655/2020 účinný dňa 20.01.2021 - 283/21
1	

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.2.2025
- Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 27.2.2025
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 27.2.2025

d) Technická dokumentácia:

Predložená bola čiastočná projektová dokumentácia v rozsahu pôdorysov jednotlivých podlaží, rezu , situácie infraštruktúry. Porovnaním so skutkovým stavom neboli zistené rozdiely.Skutkový stav bol zameraný a je zaznamenaný v prílohách znaleckého posudku. Do užívania bola stavba daná na základe Kolaudačného rozhodnutia č.j.: 3564/48/2/2019-BB na stavbu "Ambulancie lekárov na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany" vydané Mestom Piešťany dňa 3.7.2019, právoplatnosť nadobudnutá dňa 3.7.2019.

e) Údaje katastra nehnuteľnosti :

Hodnotené nehnuteľnosti - Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany a pozemky parc.KN č.5801/6, 5801/7, 5801/9, 5801/10, 5802/8 k.ú.Piešťany, obec Piešťany sú evidované na liste vlastníctva č. 12744 k.ú.Piešťany, obec Piešťany a sú zakreslené v snímke z katastrálnej mapy v súlade so skutkovým stavom. Hlavná stavba - Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany je evidovaná s kódom využitia 12- budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, čo je v súlade so skutočným využitím stavby Pozemky sú evidované v súlade s ich využitím, s kódom umiestnenia 1- pozemky v zastavanom území obce, s kódom chránenej nehnuteľnosti 304 - Ochranné pásmo prírodného liečivého zdroja alebo prírodného zdroja minerálnej stolovej vody (I. - III. stupeň). Prístup k objektu po ul. E.Belluša na parc. KN č. 5804/13 (LV 5700 mesto Piešťany), následne po parc. KN č. 5802/3 (LV2682, Trnavský samosprávny kraj).

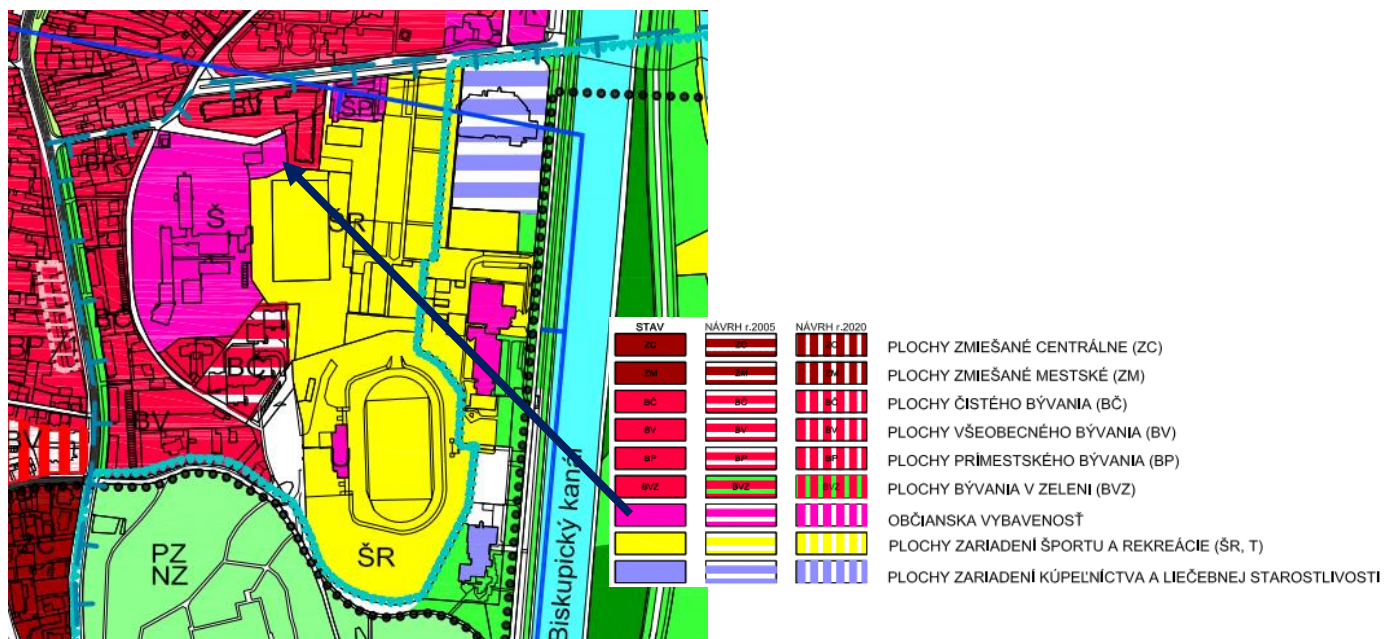
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany
- Vonkajšie úpravy na parc.KN č.5801/6, 5801/7, 5801/10, 5802/8 k.ú.Piešťany, obec Piešťany
- Pozemky parc.KN č.5801/6, 5801/7, 5801/9, 5801/10, 5802/8 k.ú.Piešťany, obec Piešťany

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: Prípadné vedenia inžinierskych sietí, ktoré neboli v teréne identifikované, ani zadávateľom znaleckého posudku špecifikované.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov: V roku 2011 bol spracovaný a uznesením Mestského zastupiteľstva v Žiline číslo 15/2012 dňa 20.02.2012 schválený Územný plán mesta Žilina, Územný plán mesta Piešťany spracoval v r. 1989 kol. Ing. J.Hladký,CSc., schválený bol v roku 1998. V ďalšom období bol tento územnoplánovací dokument postupne aktualizovaný formou zmien a doplnkov: - č.1 – schválené v MsZ dňa 27.9.2002 - č.2 – schválené v MsZ dňa 27.4.2001 - č.3 – schválené v MsZ dňa 3.9.2004 - č.4 – schválené v MsZ dňa 1.7.2005 - č.5 – schválené v MsZ dňa 18.5.2007 - č.6 – schválené v MsZ dňa18.5.2007 - č.7 – schválené v MsZ dňa 9.11.2007 - č.8 – schválené v MsZ dňa 26.9.2014 - č.9 – schválené v MsZ dňa 24.3.2011 - č.10 – schválené v MsZ dňa 26.5.2016 - č.11 – schválené v MsZ dňa 4.7.2013 - č.12 – schválené v MsZ dňa 4.11.2021 - č.13 – schválené v MsZ dňa 16.2.2023, č. 14 - chválené

v mestskom zastupiteľstve uznesením č. 78/2023 dňa 29.06.2023 VZN č. 10/2023. V zmysle územného plánu Mesta Piešťany sa pozemky nachádzajú vo funkčnej zóne vymedzenej ako plochy občianskej vybavenosti. Výrez z grafickej ÚPN mesta Piešťany s funkčným využitím plôch:



2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 20

Predmetom ohodnotenia je budova - Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, situovaná v rámci okresného mesta Piešťany, ktoré je významným kúpeľným mestom, v rámci širšieho centra mesta, na ulici E.Belluša 20, v lokalite so zástavbou objektov hromadného bývania a objektov občianskej vybavenosti, najmä športovísk (kurty, haly, ihriská), objektov pre školstvo, zdravotníctvo, s pešou dostupnosťou do centra mesta s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému a významnému kúpeľnému mestu do 10 minút. Objekt je postavený ako samostatne stojaci, prístup k objektu po ul. E.Belluša na parc. KN č. 5804/13 (LV 5700 mesto Piešťany), následne po parc. KN č. 5802/3 (LV2682, Trnavský samosprávny kraj).

Do užívania bola stavba daná na základe Kolaudačného rozhodnutia č.j.: 3564/48/2/2019-BB na stavbu "Ambulancie lekárov na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany" vydané Mestom Piešťany dňa 3.7.2019, právoplatnosť nadobudnutá dňa 3.7.2019.

DISPOZIČNÉ RIEŠENIE:

Objekt je samostatne stojaci, bez podpivničenia, má dve nadzemné podlažia. jeden hlavný a jeden bočný vstup. Podlažia sú vertikálne prepojené centrálnym schodiskom a výtahom.

- Na 1.nadzemnom podlaží sa nachádza hlavný vstup z exteriéru, vstupné zádverie, vstupná hala, schodiskový priestor, komunikačné priestory, čakárne, 4 ambulancie so zázemím, spoločné hygienické zariadenia, lekáreň, zázemie lekáreň s technickým zázemím pre budovu.
- Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza schodiskový priestor, komunikačné priestory, čakárne, 6 ambulancií so zázemím, spoločné hygienické zariadenia.

Konštrukčné a materiálové riešenie :

- základy- Zakladanie stavby je zrealizované na železobetónových pásoch výšky 700 mm položených na pilótach situovaných do hĺbky cca 4,5 m. Na pásoch je položená základová doska hr. 150 mm po celej výške a šírke základovej konštrukcie. Pod doskou sú položené všetky ležaté rozvody kanalizácie.
- zvislé nosné konštrukcie - jedná sa o murovanú stavbu obvodové murivo je hr. 300 mm z keramických tvaroviek 300 mm, vnútorné nosné steny hr. 250 mm. Vnútorné nenosné priečky hr. 115 mm sú z keramických tvaroviek 11,5 cm. Celý objekt je zateplený zatepl'ovacím systémom s hrúbkou tep. izolácie 200 mm,
- vodorovné nosné konštrukcie - strop nad 1.NP je tvorený železobetónovou konštrukciou, na ktorej je zavesený sadrokartónový podhl'ad. Po obvodě stavby prebieha železobetónový veniec hrúbke dosky 250 mm tesne nad úrovňou nad okenných prekladov a veniec v mieste železobetónovej dosky. Strop nad 2. NP je tvorený sústavou drevených väzníkov spájaných styčnickovými doskami, ktoré tvoria konštrukciu plochej strechy. Strecha je tepelne izolovaná pod úrovňou spodného pásu väzníkov dosky vrstvami izolácie (v pozdĺžnom i priečnom smere) v celkovej hrúbke min. 300 mm v zavesenom sadrokartónovom podhl'ade,
- konštrukcia schodísk je zo železobetónu, s povrchom nástupníc a podstupníc z keramickej dlažby,
- konštrukcia strechy je plochá vyspádovaná, strešný plášť je zložený z nosnej konštrukcie s OSB doskami , geotextílie a PVC fólie. Odvodnenie striech je dažďovými atikovými vpustami, ktoré sú zvedené cez zvody do vsakovacieho systému na pozemku ,
- klampiarske konštrukcie - žľaby, zvody, doplnkové konštrukcie strechy sú z ocel'ového pozinkovaného plechu, parapety z eloxovaného hliníka
- vnútorné povrchy sú z hladkých vápenno-cementových omietok, v hygienických zariadeniach a priestoroch je keramický obklad stien,
- vonkajšie úpravy povrchov fasády objektu sú na báze hladkých silikátových omietok
- podlahy na podestách schodiska, na chodbách, v hygienických zariadeniach sú z keramickej dlažby, v ambulanciách so zázemím a čakárňach sú bezšpárove, z PVC,
- výplne okenných otvorov – Okenné výplne sú plastové (okrem vstupných dverí - hliník), s izolačným trojsklom s $K - U_w = 1,1 \text{ W/m}^2$ Rámy okien, zasklených stien a vstupných dverí sú osadené pomocou úchytných profilov. Oplechovanie okenných parapetov je z hliníkového plechu rovnakej dĺžky, ako je šírka okna. Vnútorný parapet je z Werzalitu, resp. v časti sociálnych zariadení z keramickeho obkladu

- výplne dverných otvorov – Vnútorne dvere sú laminátové hladké s poldrážkou, osadené do obložkových drevených zárubní, resp. do ocelových (napr. v časti sociálneho zariadenia). Dvere do ambulancii sú s akustickým útlmom
- vykurovanie je ústredné, teplovodné, panelovými radiátormi, zdrojom sú tepelné čerpadlá a kotle ÚK, príprava TÚV je kotlami a bivalentným zásobníkom.

Vybavenie objektu:

- rozvody studenej a teplej vody,
- rozvody splaškovej kanalizácie,
- rozvody elektroinštalácie svetelnej a motorickej
- rozvody štrukturovanej kabeláže, server
- bleskozvod, kamerový systém, EPS, dezinfekčné zariadenia
- tepelné čerpadlá, kotle, bivalentný zásobník TÚV,
- úpravňa vody
- zariadenia predmety v hygienických zariadeniach - keramické WC misy so zabudovanou nádržkou, keramické umývadlá, pákové batérie.
- osobný výťah

Stavba v čase ohodnotenia bola prevažne v prevádzke, technický stav zodpovedá jej veku a dobrej bežnej údržbe. Funkčnosť technickej infraštruktúry v rámci objektu nebola znalcom preverovaná, podľa ústnych vyjadrení zadávateľa neboli deklarované jej vady.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 12 budovy zdravotných stredísk a polikliník
KS: 1264 Nemocničné budovy a zdravotnícke zariadenia

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
Oz= (28,4*12,90)*0,40	146,54
Vrchná stavba	
Ov=28,4*12,90*3,55+(28,4*12,90*3,55+0,75*4,90*4,30)	2 616,96
Zastrešenie	
Ot = 28,4*12,90*(0,4+0,6)/2	183,18
Obstavaný priestor stavby celkom	2 946,68

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: RU = 2 587 / 30,1260 = 85,87 Eur/m³
Koeficient konštrukcie: k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	28,4*12,90	366,36	Repr. 3,55		3,55
Nadzemné	2	28,4*12,90+0,75*4,90	370,04	Repr. 3,55		3,55

Priemerná zastavaná plocha: (366,36 + 370,04) / 2 = 368,20 m²
Priemerná výška podlaží: (366,36 * 3,55 + 370,04 * 3,55) / (366,36 + 370,04) = 3,55 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: k_{ZP} = 0,92 + (24 / 368,2) = 0,9852
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,55) = 0,8915

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,17
2	Zvislé konštrukcie	16,00	1,00	16,00	16,44
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,22
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,17
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,06
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,19
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,47
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	0,80	2,40	2,47
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,08
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,11
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	0,80	4,80	4,93
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,08
15	Vykurovanie	5,00	1,50	7,50	7,71
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,17
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,08
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,08
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,80	1,60	1,64
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,70	1,40	1,44
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,80	3,20	3,29
24	Výťahy	1,00	1,00	1,00	1,03
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,11
	Spolu	100,00		97,30	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 97,30 / 100 = 0,9730$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,831$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,10$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \quad [\text{Eur}/\text{m}^3]$$

$$VH = 85,87 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 3,831 * 0,9730 * 0,9852 * 0,8915 * 0,939 * 1,10$$

$$VH = 290,3825 \text{ Eur}/\text{m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 20	2019	6	94	100	6,00	94,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$290,3825 \text{ Eur}/\text{m}^3 * 2946,68 \text{ m}^3$	855 664,31
Technická hodnota	$94,00 \% \text{ z } 855 664,31 \text{ Eur}$	804 324,45

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Vodovodná prípojka

Predmetom ohodnotenia je vodovodná prípojka napojená na verejný rozvod vody. Vodovodná prípojka HDPE/SDR 11-d 63/5,8 v zemi do vodomernej šachty.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.2. Vodovodné prípojky a rády ocel'ové potrubie
Položka: 1.2.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1800/30,1260 = 59,75$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 6,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	2019	6	44	50	12,00	88,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$6 \text{ bm} * 59,75 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,10$	1 510,75
Technická hodnota	$88,00 \% \text{ z } 1\,510,75 \text{ Eur}$	1 329,46

2.2.2 Vodomerná šachta

Predmetom ohodnotenia je vodomerná šachta na vodovodnej prípojke.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka: 1.5.a) betónová, ocel'ový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $7660/30,1260 = 254,27$ Eur/m³ OP
Počet merných jednotiek: $1,2 * 1,8 * 2,0 = 4,32$ m³ OP
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$4,32 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,10$	4 628,96
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 4\,628,96 \text{ Eur}$	4 166,06

2.2.3 Splašková kanalizačná prípojka SO 02A

Predmetom ohodnotenia je splašková kanalizačná prípojka z rúr PVC - U/SN8 d 150 mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38$ Eur/bm
Počet merných jednotiek: 9,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Splašková kanalizačná prípojka SO 02A	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$9,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,10$	1 136,16
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 136,16 \text{ Eur}$	1 022,54

2.2.4 Filtračná šachta

Predmetom ohodnotenia je filtračná šachta plastová, D 1000mm, typ EL WACLEAN.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.b) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 3,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $11220/30,1260 = 372,44$ Eur/Ks
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Filtračná šachta	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 372,44 \text{ Eur/Ks} * 3,831 * 1,10$	1 569,50
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 569,50 \text{ Eur}$	1 412,55

2.2.5 Revízná šachta - kanalizačná

Predmetom ohodnotenia je revízná šachta kanalizačná d 1000mm, WAVIN - Tegra 1000, plastové dno s kynetou d 160 mm, liatinový poklop, d 600 mm, nosnosť 40 T.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Revízná šachta - kanalizačná	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 303,72 \text{ Eur/Ks} * 3,831 * 1,10$	1 279,91
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 279,91 \text{ Eur}$	1 151,92

2.2.6 Dažďová kanalizačná prípojka - SO 02B

Predmetom ohodnotenia je dažďová kanalizácia z rúr PVC - U/SN8 d 160 mm, spád 1,5 %.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 8,50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizačná prípojka - SO 02B	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$8,5 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,10$	1 016,57
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 016,57 \text{ Eur}$	914,91

2.2.7 Vsakovací objekt - studňa dažďovej vody

Predmetom ohodnotenia je studňa dažďových vôd z prefa betónových skruží, d 1000mm.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.f) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 4,0 m pre potrubie DN 400 - 600

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $15600/30,1260 = 517,83 \text{ Eur/Ks}$
Počet merných jednotiek: 1 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vsakovací objekt - studňa dažďovej vody	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$1 \text{ Ks} * 517,83 \text{ Eur/Ks} * 3,831 * 1,10$	2 182,19
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 2 182,19 \text{ Eur}$	1 963,97

2.2.8 Dažďová kanalizačná prípojka zaolejovaných vôd SO 02C

Predmetom ohodnotenia je dažďová kanalizácia z rúr PVC-U/SN8 d 150 mm do betónového žľabu.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: 12,0 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizačná prípojka zaolejovaných vôd SO 02C	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$12 \text{ bm} * 28,38 \text{ Eur/bm} * 3,831 * 1,10$	1 435,15
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 1 435,15 \text{ Eur}$	1 291,64

2.2.9 Odľučovač ropných látok

Predmetom ohodnotenia je Lapač a odľučovač ropných látok betónový Sepurátor Blue 10.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.7. Lapač olejov alebo masťnôt

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2550/30,1260 = 84,64 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek: $2,4 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Odľučovač ropných látok	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$2,4 \text{ m}^3 \text{ OP} * 84,64 \text{ Eur/m}^3 \text{ OP} * 3,831 * 1,10$	856,04
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 856,04 \text{ Eur}$	770,44

2.2.10 NN prípojka SO 04 NN CYKY J5*50 mm2

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 828 7 Elektrické rozvody
Kód KS: 2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod: 7.1. NN prípojky
Položka: 7.1.x) káblová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ Eur/bm}$
Počet káblov: 4
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: $12,15 \text{ Eur/bm}$
Počet merných jednotiek: $70,0 \text{ bm}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka SO 04 NN CYKY J5*50 mm2	2019	6	54	60	10,00	90,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$70 \text{ bm} * (20,25 \text{ Eur/bm} + 3 * 12,15 \text{ Eur/bm}) * 3,831 * 1,10$	16 725,76
Technická hodnota	$90,00 \% \text{ z } 16 725,76 \text{ Eur}$	15 053,18

2.2.11 Spevnené plochy zo zámkovej dlažby

Spevnené plochy zo zámkovej dlažby vybudované ako prístupové chodníky a parkovacie plochy.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým
Položka: 8.3.f) Zámková betónová dlažba - kladené do piesku

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $440/30,1260 = 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP}$
Počet merných jednotiek: $32*1,6+14,5*1,5+12*2,2+6*3+10*36+6*6 = 513,35 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,831$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,10$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	2019	6	34	40	15,00	85,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

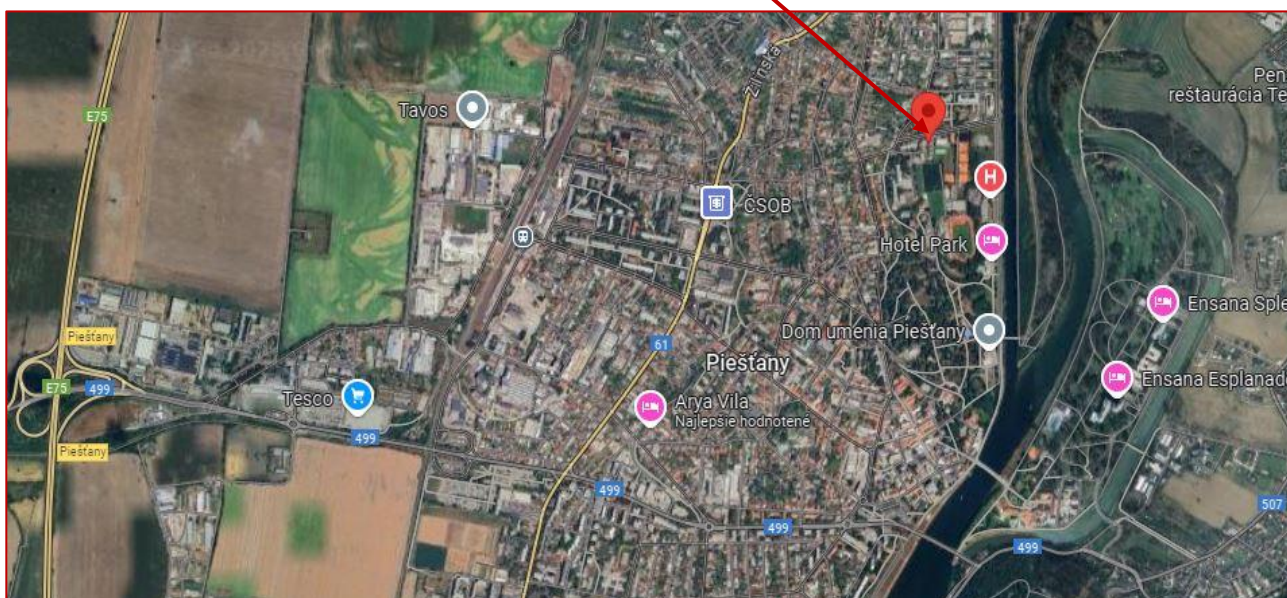
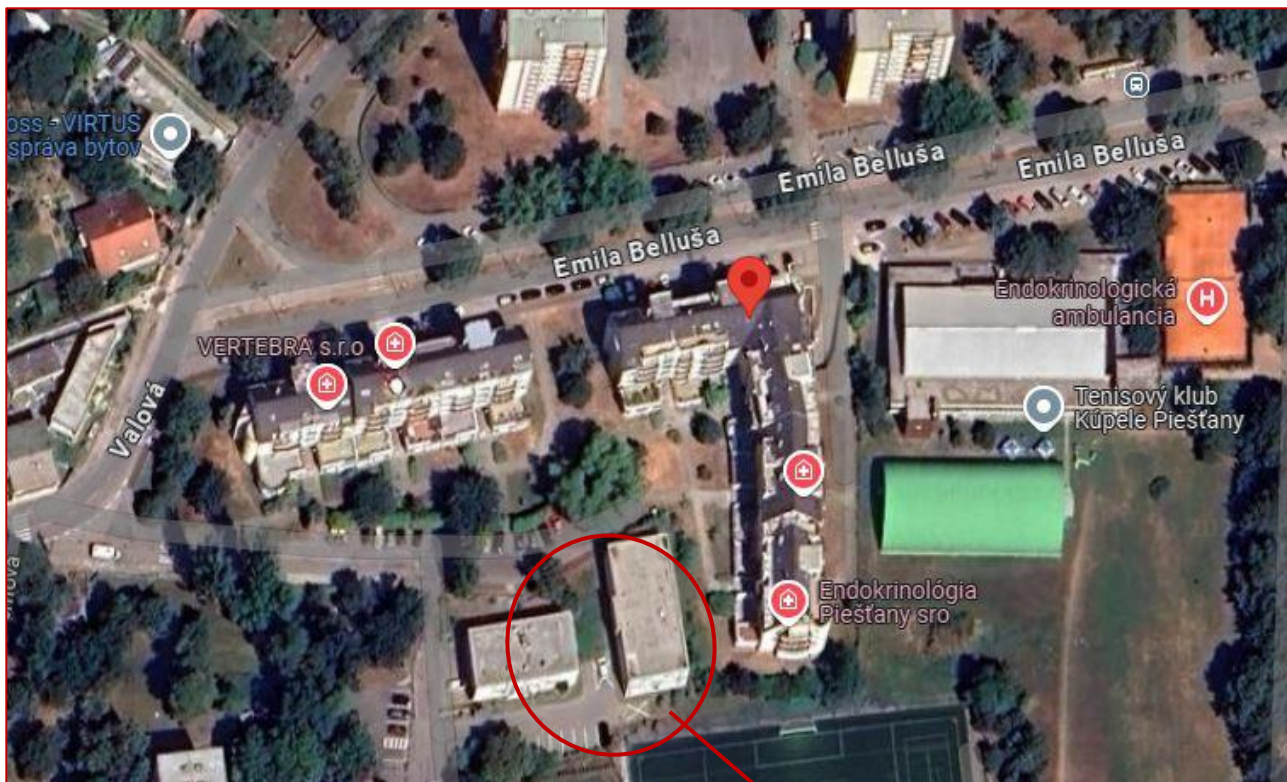
Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota	$513,35 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,61 \text{ Eur/m}^2 \text{ ZP} * 3,831 * 1,10$	31 605,93
Technická hodnota	$85,00 \% \text{ z } 31 605,93 \text{ Eur}$	26 865,04

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 20	855 664,31	804 324,45
Vodovodná prípojka	1 510,75	1 329,46
Vodomerná šachta	4 628,96	4 166,06
Splašková kanalizačná prípojka SO 02A	1 136,16	1 022,54
Filtračná šachta	1 569,50	1 412,55
Revízná šachta - kanalizačná	1 279,91	1 151,92
Dážďová kanalizačná prípojka - SO 02B	1 016,57	914,91
Vsakovací objekt - studňa dažďovej vody	2 182,19	1 963,97
Dažďová kanalizačná prípojka zaolejovaných vôd SO 02C	1 435,15	1 291,64
Odlučovač ropných látok	856,04	770,44
NN prípojka SO 04 NN CYKY J5*50 mm2	16 725,76	15 053,18
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	31 605,93	26 865,04
Celkom za Vonkajšie úpravy	63 946,92	55 941,71
Celkom:	919 611,23	860 266,16

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Predmetom ohodnotenia je budova - Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, situovaná v rámci okresného mesta Piešťany, ktoré je významným kúpeľným mestom, v rámci širšieho centra mesta, na ulici E.Belluša 20, v lokalite so zástavbou objektov hromadného bývania a objektov občianskej vybavenosti, najmä športovísk (kurty, haly, ihriská), objektov pre školstvo, zdravotníctvo, s pešou dostupnosťou do centra mesta s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému a významnému kúpeľnému mestu do 10 minút. Objekt je postavený ako samostatne stojaci, prístup k objektu po ul. E.Belluša na parc. KN č. 5804/13 (LV 5700 mesto Piešťany), následne po parc. KN č. 5802/3 (LV2682, Trnavský samosprávny kraj).

V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, dátové rozvody, verejné osvetlenie, pravdepodobne diaľkové rozvody tepla (v rámci sídliska). Dopravná dostupnosť v rámci mesta Piešťany je MHD, okolité sídelné útvary sú dostupné medzimestskou a železničnou dopravou. Na

všeobecnú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti má vplyv najmä jej situovanie v rámci sídelného útvaru, v širšom centre mesta, nie však priamo v obchodnej lokalite.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Objekt je samostatne stojaci, bez podpivničenia, má dve nadzemné podlažia, jeden hlavný a jeden bočný vstup. Podlažia sú vertikálne prepojené centrálnym schodiskom a výťahom. Na 1.nadzemnom podlaží sa nachádza hlavný vstup z exteriéru, vstupné zádverie, vstupná hala, schodiskový priestor, komunikačné priestory, čakárne, 4 ambulancie so zázemím, spoločné hygienické zariadenia, lekáreň, zázemie lekáreň s technickým zázemím pre budovu. Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza schodiskový priestor, komunikačné priestory, čakárne, 6 ambulancií so zázemím, spoločné hygienické zariadenia. Stavba v čase ohodnotenia bola v prevádzke, okrem priestorov lekáreň so zázemím situovanej na 1. NP. Technický stav stavby zodpovedá jej veku a bežnej údržbe. Ďalšie využitie stavby je vzhľadom na jej situovanie a stavebno-technické vyhotovenie a vybavenie je naďalej ako ambulancie lekárov so zázemím a prevádzka lekáreň so zázemím.

V rámci územného plánu mesta Piešťany sa objekt nachádzajú v rámci zóny funkčne vymedzenej ako plochy občianskej vybavenosti.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

- Záložné práva a Poznámky evidované na LV č. 9286
- V danej lokalite neboli zistené iné riziká obmedzujúce užívanie predmetnej nehnuteľnosti.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie je vykonaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu a technický stav nehnuteľností, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie vo výške 0,50 (v danom prípade objektívne vystihuje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými všeobecnými hodnotami daného typu stavieb v predmetnej lokalite).

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _I	Výsledok k _{PDI} *v _I
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,500	13	6,50
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,000	30	30,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,000	8	8,00
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,500	10	15,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50

	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,00
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	II.	1,000	5	5,00
	orientácia hlavných miestností k JZ - JV				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,00
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,00
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	1,000	10	10,00
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,500	8	4,00
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,00
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,00
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,050	7	0,35
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	III.	0,500	4	2,00
	bežný prenájom nehnuteľností				
19	Názor znalca	II.	1,000	20	20,00
	dobrá nehnuteľnosť				
	Spolu			180	169,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 169,85 / 180$	0,944
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 860\,266,16 \text{ Eur} * 0,944$	812 091,26 Eur

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA

3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA

Výnosová hodnota je stanovená metódou kapitalizácie odčerpateľného zdroja počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom. Úroková miera zahŕňa diskontnú sadzbu ECB platnú v čase ohodnotenia vo výške 2,65 %, mieru rizika vo výške 2,50 % (objekt s uzatvorenými nájomnými zmluvami) a daňové zaťaženie vo výške 1,50 % (odpovedá dani z príjmu vo výške 21 %). Predpokladaná doba výnosovosti je 20 rokov.

Predmet ohodnotenia bol v čase ohodnotenia mimo prevádzky dlhodobejšie, bez nájomných vzťahov. Výpočet hrubého výnosu je vykonaný za predpokladu prenajatia všetkých prenajatelných priestorov, pričom podlahová plocha použitá vo výpočte bola prevzatá z predloženej projektovej dokumentácie.

Objekt je samostatne stojaci, bez podpivničenja, má dve nadzemné podlažia, jeden hlavný a jeden bočný vstup. Podlažia sú vertikálne prepojené centrálnym schodiskom a výťahom. Na 1.nadzemnom podlaží sa nachádza hlavný vstup z exteriéru, vstupné zádverie, vstupná hala, schodiskový priestor, komunikačné priestory, čakárne, 4 ambulancie so zázemím, spoločné hygienické zariadenia, lekáreň, zázemie lekáreň s technickým zázemím pre budovu. Na 2. nadzemnom podlaží sa nachádza schodiskový priestor, komunikačné priestory, čakárne, 6 ambulancií so zázemím, spoločné hygienické zariadenia. Stavba v čase ohodnotenia bola v prevádzke, okrem priestorov lekáreň so zázemím situovanej na 1. NP. Technický stav stavby zodpovedá jej veku a bežnej údržbe.

Ďalšie využitie stavby je vzhľadom na jej situovanie a stavebno-technické vyhotovenie a vybavenie je naďalej ako ambulancie lekárov so zázemím a prevádzka lekáreň so zázemím.

Na základe prieskumu verejných internetových portálov a údajov realitných kancelárií a znalosti trhu s prenájmom nehnuteľností v danom sídelnom útvare, sa priemerné nájomné sadzby pre porovnateľné obchodné a prevádzkové priestory v záujmovo porovnateľných lokalitách pohybovali v čase ohodnotenia v nasledovných úrovniach (viď ponuky z realitných portálov v prílohách znaleckého posudku):

- obchodno-prevádzkové priestory od 96 €/m²/rok do 120 - 180 €/m²/rok.

Pre hodnotené priestory vzhľadom na ich situovanie v rámci bytového domu a štandardu zvolená nájomná sadzba vo výške 168 €/m²/rok.

Nájomné sadzby sú uvádzané na úrovni s DPH, bez platieb za energie (obvykle hradené samostatne)

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [Eur/MJ]/rok	Nájomné spolu [Eur/rok]
1.nadzemné podlažie	5,35+12,40+25,50+6,25+3,05+3,90+22,00+20,15+22,00+8,40+9,40+9,40+5,15+3,80+12,40+11,85+22,40	203,40	m ²	168,00	34 171,20
2.nadzemné podlažie	35,50+2,40+3,15+6,25+5,40+11,30+17,60+17,60+11,30+12,40+17,25+13,0+35,50+2,40+3,15+6,25+12,40+2,40+11,30+17,60+17,60+11,30	273,05	m ²	168,00	45 872,40
Hrubý výnos spolu:					80 043,60

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Pozemok je v spoluvlastníctve vlastníctve vlastníka nebytového priestoru. Vypočítaný nájom tvorí 6,41 % z celkového hrubého výnosu, vo výpočte je použitá sadzba 6 %.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Podiel pozemku na výnose	6% z 80 043,60	4 802,62

Hrubý výnos stavby: 80 043,60 - 4 802,62 = 75 240,98 Eur/rok

Náklady

Do prevádzkových nákladov vyplývajúcich z vlastníctva nehnuteľností, sú započítané:

- daň z nehnuteľností (do výpočtu dane z nehnuteľností bola použitá sadzba dane na mernú jednotku stanovená vo všeobecne záväznom nariadení o dani z nehnuteľností mesta Piešťany vo výške 4,0 a 0,20 Eur/m²)
- náklady spojené s údržbou so zohľadnením výborného technického stavu stavieb, uvažovaná výška nákladov na údržbu predpokladá len úkony bežnej údržby (1,00 % z východiskovej hodnoty stavieb)
- poistenie stavby je uvažované na úrovni obvyklých sadzieb za porovnateľné nehnuteľnosti
- náklady spojené so správou (3,50 % z hrubého výnosu stavieb)

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady		
Daň z nehnuteľnosti	373*4,0+373*0,20	1 566,60
Poistenie nehnuteľnosti	0,08 % z (919 611,23 * 1,2)	882,83
Náklady na údržbu		
na údržbu	1,00 % z (919 611,23 * 1,2)	11 035,33
Správne náklady		
vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky	3,50 % z 75 240,98	2 633,43
Náklady spolu:		16 118,19

Odhad straty

Odhad straty je odhadnutý vo výške 10 % z hrubého výnosu stavby, čo tvorí cca stratu 1,5 -mesačného nájmu za kalendárny rok (stavba s uzatvorenými nájomnými zmluvami). Predpoklad straty nájmu objektívizuje schopnosť dosahovania výnosu počas uvažovanej doby užitočnosti.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur/rok]
Odhad straty	10% z 75 240,98	7 524,10

Disponibilný výnos

Hrubý výnos stavby [Eur/rok]	Náklady [Eur/rok]	Odhad straty [Eur/rok]	Odčerpateľný zdroj [Eur/rok]
75 240,98	16 118,19	7 524,10	51 598,69

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 2,65 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 2,50 \text{ \%/rok}$
Zat'azenie daňou z príjmu:	$d = 1,50 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 2,65 + 2,50 + 1,50 = 6,65 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 6,65 / 100 = 0,0665$

Likvidačná hodnota

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia a likvidačných nákladov, ktoré sú uvažované vo výške bežnej sadzby sprostredkovateľa (napr. realitnej agentúry) pri predaji tohto druhu stavby. V sadzbe sú obsiahnuté všetky náklady spojené s prevodom. V tomto prípade uvažujeme likvidačné náklady vo výške 2,5 % zo všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie v čase ohodnotenia.

Názov	Výpočet	Spolu [Eur]
VŠH metódou poloh.difer.		812 091,26
Likvidačné náklady:		
Náklady s predajom	2,50 % z 812 091,26 Eur	20 302,28
Likvidačná hodnota:		791 788,98

Výnosová hodnota

$$HV = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k} + \frac{HL}{(1+k)^n}$$

$$HV = 51\,598,69 * \frac{(1+0,0665)^{20} - 1}{(1+0,0665)^{20} * 0,0665} + \frac{791\,788,98}{(1+0,0665)^{20}}$$

$$HV = 561\,828,45 + 218\,470,23 = 780\,298,67 \text{ Eur}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKÉJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Kombinácia je vykonaná podľa zásad uvedených v prílohe č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. Váhy jednotlivých hodnôt sú určené s ohľadom na rozdiel medzi hodnotou výnosovou a technickou hodnotou v pomere HV: TH = 1:1. Tento pomer rešpektuje stav na trhu s nehnuteľnosťami tohto typu v danom mieste a čase, zároveň zohľadňuje technický stav ohodnocovaných stavieb.

Technická hodnota stavieb (TH):	860 266,16 Eur
Výnosová hodnota (HV):	780 298,67 Eur

Určenie váh podľa W.Naegeliho:**Rozdiel:**

$$R = \frac{TH - HV}{HV} * 100 = \frac{860\,266,16 - 780\,298,67}{780\,298,67} * 100 = 10,25\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 2$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$VSH_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$VSH_S = \frac{(2 * 780\,298,67) + (1 * 860\,266,16)}{2 + 1} = 806\,954,50 \text{ Eur}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciacie	812 091,26
Kombinovaná metóda	806 954,50

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH nebytového priestoru bola použitá metóda polohovej diferenciacie, ktorá vzhľadom na údaje vstupujúce do výpočtu lepšie vystihujúce jednotlivé faktory majúce vplyv na trhovú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti. Pre kombinovanú metódu boli použité ako vstupné údaje ponuky z realitných portálov (pasívny výnos).

VŠH stavieb = 812 091,26 Eur

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia sú pozemky parc.KN č.5801/6, 5801/7, 5801/9, 5801/10, 5802/8 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, situovaných v okresnom meste Piešťany, ktoré je významným kúpeľným mestom, na ulici ul. E.Belluša, v lokalite so zástavbou objektov hromadného bývania a objektov občianskej vybavenosti, najmä športovísk (kurty, haly, ihriská), objektov pre školstvo, zdravotníctvo, s pešou dostupnosťou do centra mesta s jeho občianskou vybavenosťou zodpovedajúcou okresnému a významnému kúpeľnému mestu do 10 minút. Prístup k objektu po ul. E.Belluša na parc. KN č. 5804/13 (LV 5700 mesto Piešťany), následne po parc. KN č. 5802/3 (LV2682, Trnavský samosprávny kraj). V lokalite je možnosť napojenia na verejné rozvody vody, kanalizácie, NN, zemného plynu, dátové rozvody, verejné osvetlenie, pravdepodobne diaľkové rozvody tepla (v rámci sídliska). Dopravná dostupnosť v rámci mesta Piešťany je MHD, okolité sídelné útvary sú dostupné medzimestskou a železničnou dopravou. Na všeobecnú hodnotu hodnotenej nehnuteľnosti má vplyv najmä jej situovanie v rámci sídelného útvaru, v širšom centre mesta, nie však priamo v obchodnej lokalite.

3.2.1.1 Pozemky parc.KN č. 5801/9, 5801/10, 5802/8 k.ú.Piešťany

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
5801/9	zastavaná plocha a nádvorie	373,00	1/1	373,00
5801/10	zastavaná plocha a nádvorie	409,00	1/1	409,00
5802/8	zastavaná plocha a nádvorie	193,00	1/1	193,00
Spolu výmera				975,00

Obec:

Piešťany

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k _v koeficient intenzity využitia	5.nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>pozemky zastavané objektom zdravotníckeho zariadenia, časť pozemkov využívaná ako technická infraštruktúra - chodníky a parkovisko</i>	
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)	1,50
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,60

k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
---	-------------------	------

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,60 * 1,00$	7,9853
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 7,9853$	212,09 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 5801/9	$373,00 \text{ m}^2 * 212,09 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	79 109,57
parc. č. 5801/10	$409,00 \text{ m}^2 * 212,09 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	86 744,81
parc. č. 5802/18	$193,00 \text{ m}^2 * 212,09 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	40 933,37
Spolu		206 787,75

3.2.1.2 Pozemky parc.KN č.5801/6, 5801/7k.ú.Piešťany (verejne prístupná zeleň)

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5801/6	záhrada	257,00	1/1	257,00
5801/7	záhrada	252,00	1/1	252,00
Spolu výmera				509,00

Obec:

Piešťany

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	4. - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nižším štandardom vybavenia, <i>pozemky využívané ako verejne prístupná zeleň</i>	0,95
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)	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,95 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,5575
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 5,5575$	147,61 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parc. č. 5801/6	$257,00 \text{ m}^2 * 147,61 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	37 935,77
parc. č. 5801/7	$252,00 \text{ m}^2 * 147,61 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	37 197,72
Spolu		75 133,49

III. ZÁVER

Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby – Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 20, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.5801/6, 5801/7, 5801/9, 5801/10, 5802/8 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: UNIPHARMA - 1.slovenská lekárnická akciová spoločnosť, so sídlom Opatovská cesta 4, 972 01 Bojnice, IČO: 31 625 657.

Odpoveď: Všeobecná hodnota stavby – Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 20, s príslušenstvom a pozemkami parc.KN č.5801/6, 5801/7, 5801/9, 5801/10, 5802/8 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, pre účely dražby podľa zákona 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov na základe návrhu: UNIPHARMA - 1.slovenská lekárnická akciová spoločnosť, so sídlom Opatovská cesta 4, 972 01 Bojnice, IČO: 31 625 657 je:

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Ambulancie lekárov č.s.7971 na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 20	759 282,29
Vodovodná prípojka	1 255,01
Vodomerná šachta	3 932,76
Splašková kanalizačná prípojka SO 02A	965,28
Filtračná šachta	1 333,45
Revízná šachta - kanalizačná	1 087,41
Dážďová kanalizačná prípojka - SO 02B	863,68
Vsakovací objekt - studňa dažďovej vody	1 853,99
Dažďová kanalizačná prípojka zaolejovaných vôd SO 02C	1 219,31
Odlučovač ropných látok	727,30
NN prípojka SO 04 NN CYKY J5*50 mm2	14 210,20
Spevnené plochy zo zámkovej dlažby	25 360,60
Spolu za Vonkajšie úpravy	52 808,97
Spolu stavby	812 091,26
Pozemky	
pozemok - parc. č. 5801/9 (373 m ²)	79 109,57
pozemok - parc. č. 5801/10 (409 m ²)	86 744,81
pozemok - parc. č. 5802/8 (193 m ²)	40 933,37
pozemok - parc. č. 5801/6 (257 m ²)	37 935,77
pozemok - parc. č. 5801/7 (252 m ²)	37 197,72
Spolu pozemky (1 484,00 m²)	281 921,24
Všeobecná hodnota celkom	1 094 012,50
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 090 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndeväťdesiatšesť Eur	

V Žiline, dňa 12.03.2025

Ing. Adriana Melišková

IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 12744 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vydaný okresným úradom Piešťany
- Snímka z katastrálnej mapy vydaná okresným úradom Piešťany
- Kolaudačné rozhodnutie č.j.: 3564/48/2/2019-BB na stavbu "Ambulancie lekárov na parc.KN č.5801/9 k.ú.Piešťany, obec Piešťany" vydané Mestom Piešťany dňa 3.7.2019, právoplatnosť nadobudnutá dňa 3.7.2019
- Oznámenie o pridelení súpisného čísla
- Energetický certifikát
- Pôdorysy jednotlivých podlaží objektu, rez, situácia sietí
- Štatistické údaje NBS (úrokové miery z nových vkladov, základná úroková sadzba ECB)
- Fotodokumentácia
- Ponuky z realitných portálov

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok/znalecký úkon som vypracovala ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913954

Znalecký posudok/znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 33/2025 znaleckého denníka.
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.