

**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. D500225B zo dňa 5.2.2025

# ZNALECKÝ POSUDOK

**číslo úkonu: 32/2025**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.5804/6, 5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vo výške 29900/531156, 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):** 32 (15)

**Počet vyhotovení:** 4+1 archívne

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.častiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.5804/6, 5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vo výške 29900/531156.

**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 na vypracovanie posudku :**

**a) podklady dodané zadávateľom:**

- Snímka z katastrálnej mapy vydaná okresným úradom Piešťany
- Znalecký posudok č. 185/2023 vypracovaný Ing. Igorom Ištokom dňa 3.10.2023
- Súpis stavebných úprav, rok 2004
- Pôdorys nebytového priestoru pôvodný
- Pôdorys nebytového priestoru po stavebných úpravách 6/2024

**b) podklady získané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9286 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vytvorený cez katastrálny portál
- 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.Použitie 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 v znení neskorších predpisov
- 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
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- 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

**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 neprímeranou 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.

Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

**§ 2****(1)**

*Bytom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.*

**(2)**

*Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.*

**(3)**

*Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu<sup>5)</sup> ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.*

**(4)**

*Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.*

**(5)**

*Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.*

**(6)**

*Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len „príslušenstvo“), sa na účely tohto zákona rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len „príľahlý pozemok“).*

**(7)**

*Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu,<sup>5)</sup> bez plochy lodžií, balkónov a terás, to neplatí pre terasy, ktoré nie sú spoločnými časťami bytového domu.*

**Metodické postupy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb a pozemkov**

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

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda
- Metóda polohovej diferenciacie

**Metóda porovnávania (všeobecne):**

Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku, pričom pri stavbách je to spravidla obstaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.

Hlavné faktory porovnávania pre stavby:

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

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

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

**Pri výbere podkladov o porovnateľných stavbách je základné pravidlo získať aspoň tri také porovnateľné stavby, ktoré sa vo svojich vlastnostiach v čo najväčšej miere zhodujú s hodnotenou stavbou.**

**Základné kritéria na výber porovnateľných stavieb:**

- lokalita, veľkosť sídla a vzdialenosť od miest,
- konštrukčné a materiálové vyhotovenie,
- technický stav, vek, poruchy,
- vybavenie, vykonané rekonštrukcie, resp. modernizácie,
- orientácia izieb ku svetovým stranám,
- dopravná infraštruktúra (možnosti hromadnej dopravy),
- technická infraštruktúra (druhy inžinierskych sietí a možnosti priameho napojenia),
- druh zástavby v okolí,
- dĺžka inzercie porovnateľnej stavby, posledná aktualizácia ponukovej ceny,
- iné.

**Metóda polohovej diferenciacie:**

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{\text{SHS}} = TH * k_{\text{PD}} \quad [\text{€}]$$

kde:

TH – technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie 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 diferenciacie vychádza z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedením do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu nehnuteľnosť. Pri objektivizácii má každé polohové kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

**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. Všeobecná hodnota nebytových priestorov je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie a kombinovanou metódou. Porovnávacía metóda nebola použitá vzhľadom na absenciu ponúk/zmlúv na porovnateľné nebytové priestory. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je stanovený podľa štatistických údajov vydaných ŠU SR za 4.štvrtrok 2024 - 3,831.

Pre výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov pod bytovým domom a prístupových pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie v súlade s časťou E.3.1 prílohy č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl. MS SR č.626/2007, 605/2008 Z.z., 47/2009 Z.z., 254/2010 Z.z.. a 213/2017 Z.z.. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty nebola použitá vzhľadom na skutočnosť, že sa jedná o zastavané pozemky. V porovnateľných lokalitách bola taktiež zistená obmedzená ponuka voľných stavebných pozemkov. Výnosová metóda bola vylúčená z dôvodu neschopnosti nehnuteľnosti dosahovať výnos formou prenájmu (v predmetnej lokalite nebol v čase ohodnotenia vyvinutý trh s prenájomom pozemkov).

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.9286 k.ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany:

Nebytový priestor č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťiach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.5804/6, 5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vo výške 29900/531156, je evidovaný vo vlastníctve:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Por. číslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Titul, meno, priezvisko, rodné priezvisko; / Názov Dátum narodenia, rodné číslo / IČO; Miesto trvalého pobytu / Sídlo; Štát |                            |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |
| Označenie vchodu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Poschodie                                                                                                                   | Číslo nebytového priestoru | Podiel na spol. častiach a spol. zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemku |
| 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | prízemie                                                                                                                    | 104                        | 29900/531156                                                                          |
| Adresa - ulica, orientačné číslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                             | Druh                       |                                                                                       |
| 6936                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                             | 12                         |                                                                                       |
| 58                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | MMM PARTNERS a.s., E. Belluša 6936/12, Piešťany, PSČ 921 01, SR ; 51475090                                                  |                            | Spoluvlastnícky podiel                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                             |                            | 1/1                                                                                   |
| Tituly nadobudnutia                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |
| V-1905/2017-Vyhlasenie vkladateľa právoplatné 15.08.2017 - 2422/17                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |
| V-1456/2020-Zmluva o predaji časti podniku právoplatná 14.10.2020 - 3118/20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |
| Poznámky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |
| P-325/2024 - POZNAMENÁVA SA: Na nebytový priestor č.104 na prízemí vrátane spoluvl. podielu na spol. častiach, spol. zariadeniach domu a k pozemkom registra C KN par. č. 5804/6, 5804/11 vo veľkosti 29900/531156 - Začatie výkonu záložného práva záložným veriteľom - UNIPHARMA - 1. slovenská lekárnická akciová spoločnosť, Bojnice (IČO: 31625657), formou predaja na dražbe zo dňa 14.10.2024 (v KN zapísané 21.10.2024), č. z. 3767/24 |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |
| Iné údaje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |
| Bez zápisu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |
| ČASŤ C: Ďalšie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |
| Na nebytový priestor č.104 na prízemí vrátane spoluvl.podielu na spol.časťiach, spol.zariadeniach domu a k pozemkom par.č.5804/6, 5804/11 vo veľkosti 29900/531156 = Záložné právo v prospech UNIPHARMA - 1.slovenská lekárnická akciová spoločnosť, Bojnice (IČO 31625657), k úveru, podľa záložnej zmluvy, vklad V-2295/2017 účinný dňa 24.08.2017 -2498/17                                                                                  |                                                                                                                             |                            |                                                                                       |

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

Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 27.2.2025. Znalcom bola vyhotovená fotodokumentácia interiéru a exteriéru bytového domu a interiéru nebytového priestoru. Od Vlastníka boli prevzaté písomné podklady pre hodnotenú nehnuteľnosť

**d) Technická dokumentácia:**

Zadávateľom znaleckého posudku bol predložený pôvodný pôdorys nebytového priestoru a pôdorys po stavebných úpravách (pridané hygienické zariadenia). Porovnaním s vizuálne zistiteľnými skutočnosťami na obhliadke dňa 27.2.2025 neboli zistené žiadne rozdiely oproti predloženým dokladom. Vek bytového domu bol stanovený na základe údajov zadávateľa a údajov v predloženej technickej dokumentácii, v súpisu stavebných úprav lekárne a v zápise stavby na LV, podľa ktorých bol bytový dom daný do užívania v roku 2004.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Hodnotenú nehnuteľnosť:

- nebytový priestor č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.5804/6, 5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vo výške 29900/531156
- pozemky parc.KN č.5804/6, 5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany

boli v čase ohodnotenia evidované na liste vlastníctva č. 9286 k.ú. Piešťany\_(viď LV v prílohe ZP). Nebytový priestor č. 104 je evidovaný v súlade s jeho skutočným situovaním aj využitím (12-Iný nebytový priestor). 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 je po ul. E.Belluša na parc. KN č. 5804/12 (LV 5700 mesto Piešťany), následne po parc. KN č. 5802/6 (LV 9286, súkromný vlastník, bez právne upravených vzťahov).

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

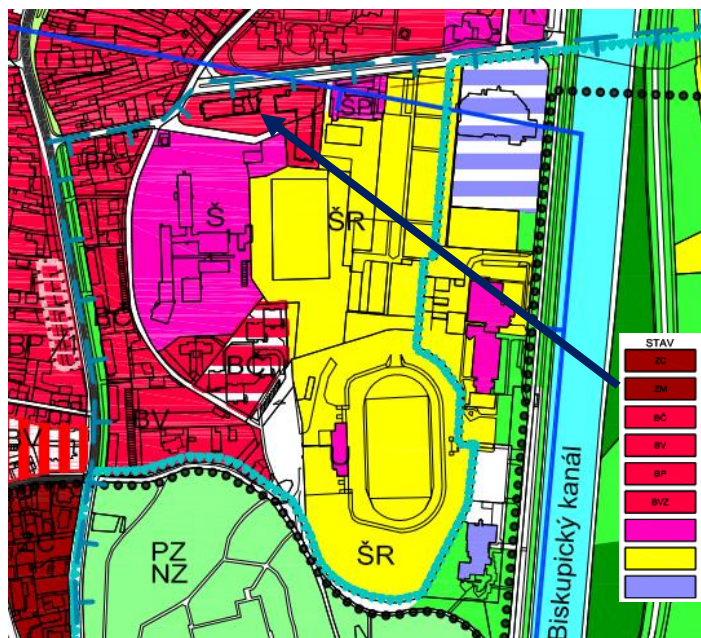
- Nebytový priestor č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.5804/6, 5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vo výške 29900/531156

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

Neboli zistené

**h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov:** 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 dňa 18.5.2007 - 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 určenej na bývanie.

Výrez z grafickej ÚPN mesta Piešťany s funkčným využitím plôch:



| STAV     | NÁVRH z 2005 | NÁVRH z 2020 |                                                         |
|----------|--------------|--------------|---------------------------------------------------------|
| ZC       | [Symbol]     | [Symbol]     | PLOCHY ZMIEŠANÉ CENTRÁLNE (ZC)                          |
| ZM       | [Symbol]     | [Symbol]     | PLOCHY ZMIEŠANÉ MESTSKÉ (ZM)                            |
| BČ       | [Symbol]     | [Symbol]     | PLOCHY ČISTÉHO BÝVANIA (BČ)                             |
| BV       | [Symbol]     | [Symbol]     | PLOCHY VŠEOBECNÉHO BÝVANIA (BV)                         |
| BP       | [Symbol]     | [Symbol]     | PLOCHY PRÍMESTSKÉHO BÝVANIA (BP)                        |
| BVZ      | [Symbol]     | [Symbol]     | PLOCHY BÝVANIA V ZELENÍ (BVZ)                           |
| [Symbol] | [Symbol]     | [Symbol]     | OBČIANSKA VYBAVENOSŤ                                    |
| [Symbol] | [Symbol]     | [Symbol]     | PLOCHY ZARIADENÍ ŠPORTU A REKREÁCIE (ŠR, T)             |
| [Symbol] | [Symbol]     | [Symbol]     | PLOCHY ZARIADENÍ KÚPEĽNÍCTVA A LIEČEBNEJ STAROSTLIVOSTI |

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Nebytový priestor č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12

##### Popis domu:

Bytový dom č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany je situovaný v okresnom meste Piešťany, 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. Prístup k objektu je po ul. E.Belluša na parc. KN č. 5804/12 (LV 5700 mesto Piešťany), následne po parc. KN č. 5802/6 (LV 9286, súkromný vlastník, bez právne upravených vzťahov). Bytový dom ma jedno podzemné podlažie (parkovacie garáže) a 5 nadzemných podlaží, čiastočne podkrovné podlažie.

Základy - základové konštrukcie tvoria základové pásy zo železobetónu s prehĺbeniami výtahových šacht doplnené železobetónovými pätkami pod stĺpmi zvislej nosnej konštrukcie situovanými v časti vnútornej dispozície.

Zvislé nosné konštrukcie - objekt je realizovaný ako murovaná stavba s murivom z tehloblokov zateplenom zateplovacím systémom na báze polystyrénov

Vnútorne deliace priečky sú murované, omietnuté hladkou vápennou štukovou omietkou.

Vodorovné konštrukcie - sú tvorené železobetónovými monolitickými doskami, v niektorých častiach so sadrokartónovými podhl'admi, konštrukcia schodiska je železobetónová, s povrchom nástupníc z terazzo.

Zastrešenie bez krytiny - konštrukcia strechy je sedlová, nad schodiskovými priestormi sú železobetónové monolitické stropné dosky.

Krytina strechy - ťažká škridla, na plochých častiach fólia typu Fatrafol

Klampiarske konštrukcie - z pozinkovaného a hliníkového plechu (atiky, rímsy, parapetné plechy).

Úpravy vnútorných povrchov - vápenné štukové omietky stien a stropov, v niektorých priestoroch sadrokartónové podhl'ady.

Úpravy vonkajších povrchov objekt je z vonkajšej strany zateplený doskovou tepelnou izoláciou a omietnutý vonkajšou tenkou vrstvou omietkou.

Dvere a vráta - v spoločných priestoroch sú osadené prevažne dvere s požiarnou odolnosťou, vstupné dvere kovovej /plastovej konštrukcie s bezpečnostným zasklením, vráta do priestorov garáží (vjazd do suterénu) sú hliníkové segmentové s diaľkovým ovládaním.

Okná - plastové - výplne okenných otvorov objektu sú plastové s izolačnými dvojsklami.

Povrchy podláh - nášľapnú vrstvu podláh komunikácií, spoločných priestorov bytovej časti tvorí dlažba terazzo, v suteréne z hladného drátkobetónu.

##### Spoločné zariadenia:

Vykurovanie a TUV- každý byt a nebytový priestor samostatne.

Elektroinštalácia - Vnútorne rozvody v podzemných podlažiach sú realizované v káblových žľaboch, v ostatných spoločných priestoroch pod omietkou.

Bleskozvod - aktívny bleskozvod s uzemňovacou sústavou.

Vnútorný vodovod - rozvod studenej a teplej vody, meranie spotreby studenej vody pre jednotlivé byty a nebytové priestory, samostatný rozvod požiarnnej vody.

Vnútorná kanalizácia - kompletne rozvody splaškovej a dažďovej kanalizácie z plastových rúr.

Vnútorný plynovod - vo všetkých bytoch a nebytových priestoroch.

Vzduchotechnika - podtlakový systém vetrania priestorov kúpeľni a záchodov cez centrálnu šachtu, vzduchotechnické rozvody pre napojenie odsávačov pár v kuchyniach, rozvody pre vetranie priestorov pivníc.

Výtahy - osobné a nákladné výtahy

Ostatné - rozvody slaboprúdu (telefón, optický internet a televízia, elektrická požiarna signalizácia)

##### Popis nebytového priestoru:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12, samostatne prístupný z exteriéru, s výkladcami do ulice, pozostávajúci zo vstupnej haly, z jedného otvoreného priestoru lekárne a zázemia, ktoré tvorí - kancelária, pracovňa+študovňa, chodba, príjem/sklad, kancelária, šatňa,



predsieň+sprcha, WC, upratovačka+kotolňa, chodba, laboratórium, umyváreň, sklad, chodba, kancelária ekonóma, kancelária vedúceho lekárne, nočná miestnosť, kuchyňa, denná miestnosť, kúpeľňa, WC.

Okná sú plastové, s vnútornými žalúziami. Dvere sú drevené rámové, niektoré plné dyhované, osadené do obložkových zárubní. Podlahy sú z keramickej dlažby, v kanceláriách plávajúce laminátové. V hygienických zariadeniach sú keramické umývadlá, pákové nerezová vodovodná batéria, WC misy kombi, plastové sprchové kúty, keramický obklad stien. Kuchynské linky sú na báze dreva s nerezovým drezom, pákovou batériou, vybavené nerezovými umývadlami, sporákom s keramickou platňou a el. rúrou. Vykurovanie nebytového priestoru je ústredné, panelovými radiátormi, zdrojom vykurovania je kotol na zemný plyn, zdrojom TÚV je zásobník kombinovaný s kotlom ÚK. V nebytovom priestore sú rozvody vody, kanalizácie, el. energie, štrukturovanej kabeláže, zabezpečovacieho zariadenia, kamerového systému.

**Ohodnotenie je vykonané na základe zadávateľom predložených dokladov a ústnych informácií, na základe zistení znalca na obhliadke a z verejne dostupných zdrojov. V prípade predloženia iných dokladov a skutočností majúcich vplyv na východiskovú a technickú hodnotu hodnotenej stavby, bude jej hodnota prepočítaná v rámci doplnenia ZP!**

### 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> ] |
|------------------------------------|------------------------------------|
| Zádverie 21,0                      | 21,00                              |
| Predajňa 88,40                     | 88,40                              |
| Kancelária 13,0                    | 13,00                              |
| Pracovňa+študovňa 29,40            | 29,40                              |
| CHodba 9,70                        | 9,70                               |
| Príjem,sklad 8,2                   | 8,20                               |
| Kancelária 9,2                     | 9,20                               |
| Šatňa 3,80                         | 3,80                               |
| Predsienka+Sprcha 3,6              | 3,60                               |
| WC 1,2                             | 1,20                               |
| Upratovačka +kotolňa 1,4           | 1,40                               |
| Chodba 6,4                         | 6,40                               |
| Laboratórium 4,0                   | 4,00                               |
| Umyváreň,4,2                       | 4,20                               |
| Sklad 4,2                          | 4,20                               |
| Chodba 9,5                         | 9,50                               |
| Kancelária ekonóma 18,3            | 18,30                              |
| Kancelária vedúceho lekárne 24,70  | 24,70                              |
| Nočná miestnosť 10,2               | 10,20                              |
| Denná miestnosť 20,5               | 20,50                              |
| Kúpeľňa 4,3                        | 4,30                               |
| WC 1,5                             | 1,50                               |
| <b>Vypočítaná podlahová plocha</b> | <b>296,70</b>                      |

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

$k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$k_{CU} = 3,831$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$k_M = 1,05$

**Počet miestností:**

5

### Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

| Číslo | Názov                      | Cenový podiel<br>RU [%] $cp_i$ | Koef. štand. $ks_i$ | Úprava podielu<br>$cp_i * ks_i$ | Cenový podiel<br>hodnotenej<br>stavby [%] |
|-------|----------------------------|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------------------------------------|
|       | <b>Spoločné priestory</b>  |                                |                     |                                 |                                           |
| 1     | Základy vrát. zemných prác | 5,00                           | 1,10                | 5,50                            | 5,23                                      |
| 2     | Zvislé konštrukcie         | 18,00                          | 1,10                | 19,80                           | 18,87                                     |
| 3     | Stropy                     | 8,00                           | 1,00                | 8,00                            | 7,61                                      |



|    |                                        |               |      |               |               |
|----|----------------------------------------|---------------|------|---------------|---------------|
| 4  | Schody                                 | 3,00          | 1,10 | 3,30          | 3,14          |
| 5  | Zastrešenie bez krytiny                | 5,00          | 1,20 | 6,00          | 5,71          |
| 6  | Krytina strechy                        | 2,00          | 1,10 | 2,20          | 2,09          |
| 7  | Klampiarske konštrukcie                | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,95          |
| 8  | Úpravy vonk. povrchov                  | 3,00          | 1,00 | 3,00          | 2,85          |
| 9  | Úpravy vnút. povrchov                  | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,90          |
| 10 | Vnútorné ker. obklady                  | 0,50          | 0,00 | 0,00          | 0,00          |
| 11 | Dvere                                  | 0,50          | 1,00 | 0,50          | 0,48          |
| 12 | Okná                                   | 5,00          | 1,20 | 6,00          | 5,71          |
| 13 | Povrchy podláh                         | 0,50          | 1,00 | 0,50          | 0,48          |
| 14 | Vykurovanie                            | 2,50          | 0,00 | 0,00          | 0,00          |
| 15 | Elektroinštalácia                      | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,90          |
| 16 | Bleskozvod                             | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,95          |
| 17 | Vnútorný vodovod                       | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,90          |
| 18 | Vnútorná kanalizácia                   | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,90          |
| 19 | Vnútorný plynovod                      | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,95          |
| 20 | Výťahy                                 | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,90          |
| 21 | Ostatné                                | 2,00          | 1,00 | 2,00          | 1,90          |
|    | <b>Zariadenie nebytového priestoru</b> |               |      |               |               |
| 22 | Úpravy vnút. povrchov                  | 4,00          | 1,20 | 4,80          | 4,57          |
| 23 | Vnútorné ker. obklady                  | 1,00          | 1,10 | 1,10          | 1,05          |
| 24 | Dvere                                  | 2,00          | 1,50 | 3,00          | 2,85          |
| 25 | Povrchy podláh                         | 2,50          | 1,30 | 3,25          | 3,09          |
| 26 | Vykurovanie                            | 2,50          | 1,30 | 3,25          | 3,09          |
| 27 | Elektroinštalácia                      | 3,00          | 1,00 | 3,00          | 2,85          |
| 28 | Vnútorný vodovod                       | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,95          |
| 29 | Vnútorná kanalizácia                   | 1,00          | 1,00 | 1,00          | 0,95          |
| 30 | Vnútorný plynovod                      | 0,50          | 1,00 | 0,50          | 0,48          |
| 31 | Ohrev teplej vody                      | 2,00          | 0,40 | 0,80          | 0,76          |
| 32 | Vybavenie kuchýň                       | 2,00          | 1,30 | 2,60          | 2,47          |
| 33 | Vnút.hyg.zariad.vrátane WC             | 4,00          | 1,00 | 4,00          | 3,81          |
| 34 | Bytové jadro bez rozvodov              | 4,00          | 1,00 | 4,00          | 3,81          |
| 35 | Ostatné                                | 2,50          | 1,20 | 3,00          | 2,85          |
|    | <b>Spolu</b>                           | <b>100,00</b> |      | <b>105,10</b> | <b>100,00</b> |

Koeficient vplyvu vybavenosti:  $k_v = 105,10 / 100 = 1,051$

Východisková hodnota na MJ:  $VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M$  [Eur/m<sup>2</sup>]  
 $VH = 325,30 \text{ Eur/m}^2 * 3,831 * 0,939 * 1,0510 * 1,05$   
 $VH = 1\,291,38 \text{ Eur/m}^2$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Názov                                                                                                                                                                  | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| Nebytový priestor č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12 | 2004              | 21      | 79      | 100     | 21,00 | 79,00  |

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov                | Výpočet                                         | Hodnota [Eur] |
|----------------------|-------------------------------------------------|---------------|
| Východisková hodnota | $1\,291,38 \text{ Eur/m}^2 * 296,7 \text{ m}^2$ | 383 152,45    |
| Technická hodnota    | $79,00\% \text{ z } 383\,152,45 \text{ Eur}$    | 302 690,44    |

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:



Bytový dom č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany je situovaný 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 je po ul. E.Belluša na parc. KN č. 5804/12 (LV 5700 mesto Piešťany), následne po parc. KN č. 5802/6 (LV 9286, súkromný vlastník, bez právne upravených vzťahov). Bytový dom ma jedno podzemné podlažie (parkovacie garáže) a 5 nadzemných podlaží, čiastočne podkrovné podlažie.

Nebytový priestor č.104 je situovaný na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12, je samostatne prístupný z exteriéru, s výkladcami do ulice (nie je priamo v obchodnej zóne). 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:

Predmetom ohodnotenia je nebytový priestor č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12, samostatne prístupný z exteriéru, s výkladcami do ulice, pozostávajúci zo vstupnej haly, z jedného otvoreného priestoru lekárne a zázemia, ktoré tvorí - kancelária, pracovňa+študovňa, chodba, príjem/sklad, kancelária, šatňa, predsieň+sprcha, WC, upratovačka+kotolňa, chodba, laboratórium, umývadlo, sklad, chodba, kancelária ekonóma, kancelária vedúceho lekárne, nočná miestnosť, kuchyňa, denná miestnosť, kúpeľňa, WC. V čase ohodnotenia bola prevádzka lekárne zrušená dlhodobo, bez nájomného vzťahu, v lokalite s malým obchodným ruchom. Vzhľadom na jeho situovanie v rámci bytového domu v budúcnosti je predpoklad aj na iné využitie ako v čase ohodnotenia, napríklad ako sídlo firmy, služby, obchodná spoločnosť, cestovná kancelária a pod..

#### 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 PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Koeficient polohovej diferenciacie je vypočítaný v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, polohu, typ a technickú hodnotu nebytového priestoru, veľkosť podlahovej plochy a dopyt v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie vo výške 0,45 (objektívne vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a dosahovanými priemernými trhovými cenami porovnateľných nehnuteľností v danom mieste a čase).

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda      | Výpočet                               | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda   | III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900) | 1,350   |
| II. trieda  | Aritmetický priemer I. a III. triedy  | 0,900   |
| III. trieda | Priemerný koeficient                  | 0,450   |
| IV. trieda  | Aritmetický priemer V. a III. triedy  | 0,248   |
| V. trieda   | III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)  | 0,045   |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis                                                                 | Trieda | k <sub>PDI</sub> | Váha<br>v <sub>i</sub> | Výsledok<br>k <sub>PDI</sub> *v <sub>i</sub> |
|-------|-----------------------------------------------------------------------|--------|------------------|------------------------|----------------------------------------------|
| 1     | Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku                |        |                  |                        |                                              |
|       | dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe                            | III.   | 0,450            | 10                     | 4,50                                         |
| 2     | Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce               |        |                  |                        |                                              |
|       | časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk | II.    | 0,900            | 30                     | 27,00                                        |
| 3     | Súčasný technický stav bytu a bytového domu                           |        |                  |                        |                                              |
|       | nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu                      | II.    | 0,900            | 7                      | 6,30                                         |
| 4     | Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu                  |        |                  |                        |                                              |
|       | objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.                   | I.     | 1,350            | 5                      | 6,75                                         |
| 5     | Príslušenstvo bytového domu                                           |        |                  |                        |                                              |

|           |                                                                                                                                         |      |       |            |               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------|------------|---------------|
|           | práčovňa, sušiareň, kočíkareň, miestnosť pre bicykle, vlastná kotolňa alebo výmenníková stanica, výťah obchody v prízemnej časti        | II.  | 0,900 | 6          | 5,40          |
| <b>6</b>  | <b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b>                                                                                  |      |       |            |               |
|           | komplexne rekonštruovaný nebytový priestor so štandardným vybavením, alebo v novostavbe so štandardným vybavením                        | II.  | 0,900 | 10         | 9,00          |
| <b>7</b>  | <b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b>                                                                           |      |       |            |               |
|           | dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %                                                                   | I.   | 1,350 | 8          | 10,80         |
| <b>8</b>  | <b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b>                                                                                   |      |       |            |               |
|           | vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov                                                                        | III. | 0,450 | 6          | 2,70          |
| <b>9</b>  | <b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b>                                                                                |      |       |            |               |
|           | vstup aj výklad do ulice                                                                                                                | I.   | 1,350 | 5          | 6,75          |
| <b>10</b> | <b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b>                                                                                  |      |       |            |               |
|           | nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva                                                                | I.   | 1,350 | 9          | 12,15         |
| <b>11</b> | <b>Charakteristika nebytového priestoru</b>                                                                                             |      |       |            |               |
|           | prevádzkové priestory - lekárne, lekárske praxe, výpočtové strediská a pod.                                                             | I.   | 1,350 | 7          | 9,45          |
| <b>12</b> | <b>Doprava v okolí bytového domu</b>                                                                                                    |      |       |            |               |
|           | železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút                                                                   | I.   | 1,350 | 7          | 9,45          |
| <b>13</b> | <b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b>                                                                                       |      |       |            |               |
|           | pošta, škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby                                               | II.  | 0,900 | 6          | 5,40          |
| <b>14</b> | <b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b>                                                                           |      |       |            |               |
|           | les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m                                                                                       | III. | 0,450 | 4          | 1,80          |
| <b>15</b> | <b>Kvalita život. prostř. v bezprostred. okolí bytového domu</b>                                                                        |      |       |            |               |
|           | bežný hluk a prašnosť od dopravy                                                                                                        | II.  | 0,900 | 5          | 4,50          |
| <b>16</b> | <b>Názor znalca</b>                                                                                                                     |      |       |            |               |
|           | priemerný nebytový priestor                                                                                                             | III. | 0,450 | 20         | 9,00          |
|           | <i>veľký nebytový priestor lekárne s príslušenstvom, v prevažne obytnej lokalite, malý obchodný ruch, morálne zastaralé vyhotovenie</i> |      |       |            |               |
|           | <b>Spolu</b>                                                                                                                            |      |       | <b>145</b> | <b>130,95</b> |

**VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

| Názov                              | Výpočet                                                   | Hodnota               |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 130,95 / 145$                                   | 0,903                 |
| Všeobecná hodnota                  | $V_{SHB} = TH * k_{PD} = 302\,690,44 \text{ Eur} * 0,903$ | <b>273 329,47 Eur</b> |

**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 3,50 % (priestor dlhodobo mimo prevádzky) a daňové zaťaženie vo výške 1,63 % (odpovedá dani z príjmu vo výške 21 %). Predpokladaná doba výnosovosti je 20 rokov.

Predmet ohodnotenia bol v čase ohodnotenia mimo prevádzky dlhobojší, 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 v čase ohodnotenia nebol prenajímaný, preto výpočet bol vykonaný za predpokladu pasívneho výnosu, s použitím nájomných sadzieb odvodených od všeobecne dosiahnuteľnej výšky nájomného za porovnateľné priestory v danom mieste a čase. Možnosť využitia priestorov je v rámci občianskej vybavenosti zameranej na služby, obchod.

Na základe prieskumu verejných internetových portálov a údajov realitných kancelárií a znalosti trhu s prenájomom nehnuteľností v danom sídelnom útvare, sa priemerné nájomné sadzby pre porovnateľné kancelárske, 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 €/m<sup>2</sup>/rok do 120 - 180 €/m<sup>2</sup>/rok, v závislosti na lukrativitu polohy a účel využitia.

Pre hodnotené priestory vzhľadom na typ priestorov, ich situovanie, štandard a veľkú výmeru (**predpoklad prenájmu len ako celku**) bola zvolená nájomná sadzba vo výške 120 €/m<sup>2</sup>/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] |
|--------------------|------------|----------|----------------|----------------------|-------------------------|
| lekáreň so zázemím | 296,7      | 296,70   | m <sup>2</sup> | 120,00               | 35 604,00               |

#### Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Pozemok je v spoluvlastníctve vlastníctve vlastníka nebytového priestoru. Vypočítaný nájom tvorí 5,26 % z celkového hrubého výnosu, vo výpočte je použitá sadzba 5 %.

| Názov                    | Výpočet        | Spolu [Eur/rok] |
|--------------------------|----------------|-----------------|
| Podiel pozemku na výnose | 5% z 35 604,00 | 1 780,20        |

**Hrubý výnos stavby: 35 604,00 - 1 780,20 = 33 823,80 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 4,00 Eur/m<sup>2</sup>)
- 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 (2,50 % z hrubého výnosu stavieb)

| Názov vynaloženého nákladu                                     | Výpočet                      | Náklad [Eur/rok] |
|----------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------|
| <b>Prevádzkové náklady</b>                                     |                              |                  |
| daň z nehnuteľností                                            | 299,0*4                      | 1 196,00         |
| poistenie                                                      | 0,08 % z ( 383 152,45 * 1,2) | 367,83           |
| <b>Náklady na údržbu</b>                                       |                              |                  |
| na údržbu                                                      | 1,00 % z ( 383 152,45 * 1,2) | 4 597,83         |
| <b>Správne náklady</b>                                         |                              |                  |
| vedenie nájomnej knihy, kontroly platenia nájomného, upomienky | 2,50 % z 33 823,80           | 845,60           |
| <b>Náklady spolu:</b>                                          |                              | <b>7 007,26</b>  |

#### Odhad straty

Odhad straty je odhadnutý vo výške 20 % z hrubého výnosu stavby, čo tvorí cca stratu 2,4 mesačného nájmu za kalendárny rok (dlhodobo nevyužívaný priestor v lokalite s ďalšími nevyužívanými priestormi lekárne v susednej budove, podľa vyjadrení vlastníkov malý obchodný ruch). Predpoklad straty nájmu objektívizuje schopnosť dosahovania výnosu počas uvažovanej doby užitočnosti.

| Názov        | Výpočet         | Spolu [Eur/rok] |
|--------------|-----------------|-----------------|
| Odhad straty | 20% z 33 823,80 | 6 764,76        |

#### Disponibilný výnos

| Hrubý výnos stavby [Eur/rok] | Náklady [Eur/rok] | Odhad straty [Eur/rok] | Odčerpateľný zdroj [Eur/rok] |
|------------------------------|-------------------|------------------------|------------------------------|
| 33 823,80                    | 7 007,26          | 6 764,76               | 20 051,78                    |

#### Výpočet výnosovej hodnoty

Doba užitočnosti:

20 r.

Základná úroková sadzba ECB:

i = 2,65 %/rok

Miera rizika:

r = 3,50 %/rok



**Zaťaženie daňou z príjmu:**

$$d = 1,63 \text{ \%/rok}$$

**Úroková miera:**

$$u = 2,65 + 3,50 + 1,63 = 7,78 \text{ \%/rok}$$

**Kapitalizačný úrokomer:**

$$k = 7,78 / 100 = 0,0778$$

**Likvidačná hodnota**

Likvidačná hodnota je stanovená ako rozdiel všeobecnej hodnoty stanovenej metódou polohovej diferenciacie v čase ohodnotenia (podľa vyhlášky) 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.

| Názov                      | Výpočet                 | Spolu [Eur]       |
|----------------------------|-------------------------|-------------------|
| VŠH metódou poloh.difer.   |                         | 273 329,47        |
| <b>Likvidačné náklady:</b> |                         |                   |
| likvidačné náklady         | 3,50 % z 273 329,47 Eur | 9 566,53          |
| <b>Likvidačná hodnota:</b> |                         | <b>263 762,94</b> |

**Výnosová hodnota**

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

$$HV = 20\,051,78 * \frac{(1+0,0778)^{20} - 1}{(1+0,0778)^{20} * 0,0778} + \frac{263\,762,94}{(1+0,0778)^{20}}$$

$$HV = 200\,136,65 + 58\,945,44 = 259\,082,09 \text{ Eur}$$

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ 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 = 1:2,68. 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):**

302 690,44 Eur

**Výnosová hodnota (HV):**

259 082,09 Eur

**Určenie váh podľa ÚSI:****Rozdiel:**

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{302\,690,44 - 259\,082,09}{259\,082,09} \right| * 100 = 16,83\%$$

**Váha technickej hodnoty:**

$$b = 1$$

**Váha výnosovej hodnoty:**

$$a = 2,68$$

**Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:**

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

$$VSH_s = \frac{(2,68 * 259\,082,09) + (1 * 302\,690,44)}{2,68 + 1} = 270\,932,19 \text{ Eur}$$

**3.1.4 VÝBER VHODNEJ METÓDY**

| Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb | Hodnota [Eur] |
|-------------------------------------------|---------------|
| Metóda polohovej diferenciacie            | 273 329,47    |
| Kombinovaná metóda                        | 270 932,19    |

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 = 273 329,47 Eur**

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Predmetom ohodnotenia je spoluvlastnícky podiel na pozemkoch parc.KN č.5804/6, 5804/11 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 je po ul. E.Belluša na parc. KN č. 5804/12 (LV 5700 mesto Piešťany), následne po parc. KN č. 5802/6 (LV 9286, súkromný vlastník, bez právne upravených vzťahov). 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.

| Parcela             | Druh pozemku                | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Spoluvlastnícky podiel | Spoluvlastnícky podiel bytu/nebytu k pozemku | Výmera podielu [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------|
| 5804/6              | zastavaná plocha a nádvorie | 434,00                         | 1/1                    | 29900/531156                                 | 24,43                            |
| 5804/11             | zastavaná plocha a nádvorie | 1730,00                        | 1/1                    | 29900/531156                                 | 97,39                            |
| <b>Spolu výmera</b> |                             |                                |                        |                                              | <b>121,82</b>                    |

Obec:

Piešťany

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 26,56 Eur/m<sup>2</sup>

| Označenie a názov koeficientu                                  | Hodnotenie                                                                                             | Hodnota koeficientu |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| k <sub>s</sub><br>koeficient všeobecnej situácie               | 4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov                                                         | 1,30                |
| k <sub>v</sub><br>koeficient intenzity využitia                | 5. - rodinné domy, bytové domy so štandardným vybavením,                                               | 1,05                |
| k <sub>D</sub><br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                   | 1,00                |
| k <sub>F</sub><br>koeficient funkčného využitia územia         | 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)                          | 1,50                |
| k <sub>I</sub><br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)                    | 1,50                |
| k <sub>Z</sub><br>koeficient povyšujúcich faktorov             | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 2,60                |
| k <sub>R</sub><br>koeficient redukovujúcich faktorov           | 0. nevyskytuje sa                                                                                      | 1,00                |

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                                | Výpočet                                                                                    | Hodnota                         |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie   | k <sub>PD</sub> = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 2,60 * 1,00                           | 7,9853                          |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | VŠH <sub>MJ</sub> = VH <sub>MJ</sub> * k <sub>PD</sub> = 26,56 Eur/m <sup>2</sup> * 7,9853 | <b>212,09 Eur/m<sup>2</sup></b> |

#### VYHODNOTENIE

| Názov            | Výpočet                                                                  | Všeobecná hodnota [Eur] |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| parc. č. 5804/6  | 434,00 m <sup>2</sup> * 212,09 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1 * 29900/531156   | 5 181,54                |
| parc. č. 5804/11 | 1 730,00 m <sup>2</sup> * 212,09 Eur/m <sup>2</sup> * 1/1 * 29900/531156 | 20 654,53               |
| <b>Spolu</b>     |                                                                          | <b>25 836,07</b>        |



## III. ZÁVER

**Úloha znalca :** Stanovenie všeobecnej hodnoty nebytového priestoru č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.5804/6, 5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vo výške 29900/531156, 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 nebytového priestoru č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12, vrátane spoluvlastníckeho podielu na spol.časťach a zariadeniach byt.domu a pozemkoch parc.KN č.5804/6, 5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vo výške 29900/531156, 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                                                                                                                                                                         | Spoluvl. podiel    | Všeobecná hodnota [Eur] |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|
| <b>Stavby</b>                                                                                                                                                                 |                    |                         |
| <b>Nebytový priestor č.104 na prízemí/1.nadzemnom podlaží byt.domu č.s.6936 k.ú. Piešťany na pozemku parc.KN č.5804/11 k.ú.Piešťany, obec Piešťany, ul. E.Belluša 6936/12</b> | <b>1/1</b>         | <b>273 329,47</b>       |
| <b>Pozemky</b>                                                                                                                                                                |                    |                         |
| pozemok - parc. č. 5804/6 (24,43 m <sup>2</sup> )                                                                                                                             | 1/1 z 29900/531156 | 5 181,54                |
| pozemok - parc. č. 5804/11 (97,39 m <sup>2</sup> )                                                                                                                            | 1/1 z 29900/531156 | 20 654,53               |
| <b>Spolu pozemky (121,82 m<sup>2</sup>)</b>                                                                                                                                   |                    | <b>25 836,07</b>        |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                                                                                                                               |                    | <b>299 165,54</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                                                                                                                          |                    | <b>299 000,00</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota slovom: Dvestodevät'desiadevät'tisíc Eur</b>                                                                                                             |                    |                         |

V Žiline, dňa 12.03.2025

Ing. Adriana Melišková

## IV. PRÍLOHY

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 9286 k.ú.Piešťany, obec Piešťany vytvorený cez katastrálny portál
- Snímka z katastrálnej mapy vydaná okresným úradom Piešťany
- Súpis stavebných úprav, rok 2004
- Pôdorys nebytového priestoru pôvodný
- Pôdorys nebytového priestoru po stavebných úpravách 6/2024
- Fotodokumentácia
- Štatistické údaje NBS (úrokové miery z nových vkladov, základná úroková sadzba ECB)
- 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 32/2025 znaleckého denníka.  
Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku/znaleckého úkonu.