

**MESTO PIEŠŤANY**  
**Materiál na rokovanie komisií MsZ dňa 06.09.2022**

---

**Názov materiálu:** **NÁVRH NA SCHVÁLENIE PREDAJA NEBYTOVÉHO PRIESTORU Č. 1 NACHÁDZAJÚCEHO SA NA 1. POSCHODÍ V BYTOVOM DOME NA UL. RÁZUŠOVA 1698/12 V PIEŠŤANOCH, VRÁTANE PODIELU NA SPOLOČNÝCH ČASTIACH A ZARIADENIACH DOMU, SPOLUVLASTNÍCKEHO PODIELU K POZEMKOM ZAPÍSANÝCH V LV Č. 10400 PRE OBEC A K. Ú. PIEŠŤANY A SPOLUVLASTNÍCKEHO PODIELU K POZEMKOM ZAPÍSANÝCH V LV Č. 11112 PRE OBEC A K. Ú. PIEŠŤANY**

**Materiál obsahuje:** dôvodovú správu  
žiadosť o prevod vlastníctva nehnuteľnosti  
čestné prehlásenie  
znalecký posudok

**Návrh na uznesenia:** Komisia pre legislatívu, právo, financie a podnikanie po prerokovaní odporúča

**A/** návrh na odpredaj nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu číslo vchodu 12, súp. č. 1698, postaveného na pozemku registra C KN parcelné č. 6569/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup> v podiele 1/1, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2185/30994, spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 610 m<sup>2</sup> a pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup>, na ktorom je bytový dom postavený o veľkosti 2185/30994 zapísaných v LV č. 10400 pre obec a k. ú. Piešťany a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra E KN parcelné č. 1762/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m<sup>2</sup> a pozemku registra E KN parcelné č. 1762/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m<sup>2</sup> o veľkosti 2185/30994 zapísaných v LV č. 11112 pre obec a k. ú. Piešťany v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojitosti s čl. IV. bod 3 písm. a) platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

**B/** návrh na odpredaj nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu číslo vchodu 12, súp. č. 1698, postaveného na pozemku registra C KN parcelné č. 6569/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup> v podiele 1/1, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2185/30994, spoluvlastníckeho podielu

na pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 610 m<sup>2</sup> a pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup>, na ktorom je bytový dom postavený o veľkosti 2185/30994 zapísaných v LV č. 10400 pre obec a k. ú. Piešťany a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra E KN parcelné č. 1762/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m<sup>2</sup> a pozemku registra E KN parcelné č. 1762/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m<sup>2</sup> o veľkosti 2185/30994 zapísaných v LV č. 11112 pre obec a k. ú. Piešťany v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa čl. IV. bod 3 písm. a) platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany spôsobom prevodu vlastníctva nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojitosti s čl. IV. bod 3. písm. u) platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

**C/ návrh na odpredaj nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu číslo vchodu 12, súp. č. 1698, postaveného na pozemku registra C KN parcelné č. 6569/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup> v podiele 1/1, podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2185/30994, spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 610 m<sup>2</sup> a pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup>, na ktorom je bytový dom postavený o veľkosti 2185/30994 zapísaných v LV č. 10400 pre obec a k. ú. Piešťany a spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra E KN parcelné č. 1762/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m<sup>2</sup> a pozemku registra E KN parcelné č. 1762/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m<sup>2</sup> o veľkosti 2185/30994 zapísaných v LV č. 11112 pre obec a k. ú. Piešťany v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa čl. IV. bod 3 písm. a) platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany spôsobom prevodu vlastníctva nehnuteľností formou priameho predaja najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu (ponukové konanie) v súlade s § 9a ods. 1 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov v spojitosti s čl. V. bod 1. písm. c) platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany**

- schváliť
- schváliť s pripomienkami poslancov

**Spracoval:** Mgr. Nad'a Rybáriková  
právník  
Bytový podnik Piešťany, s.r.o.

.....

**Predkladá:** Ing. Viliam Hubinský, CSc.  
konateľ  
Bytový podnik Piešťany, s.r.o.

.....

V Piešťanoch, 30.08.2022

## Dôvodová správa:

Mesto Piešťany je vlastníkom

- nebytového priestoru č. 1 nachádzajúceho sa na 1. poschodí bytového domu číslo vchodu 12, súp. č. 1698, postaveného na pozemku registra C KN parcelné č. 6569/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup> v podiele 1/1,
- podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu vo veľkosti 2185/30994,
- spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 610 m<sup>2</sup> a pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup>, na ktorom je bytový dom postavený o veľkosti 2185/30994  
zapísaných v katastri nehnuteľností, katastrálneho odboru Okresného úradu Piešťany v LV č. 10400, pre obec a k. ú. Piešťany,  
ďalej
- spoluvlastníckeho podielu na pozemku registra E KN parcelné č. 1762/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m<sup>2</sup> a pozemku registra E KN parcelné č. 1762/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m<sup>2</sup> vo veľkosti 2185/30994, zapísaných v katastri nehnuteľností, katastrálneho odboru Okresného úradu Piešťany v LV č. 11112 pre obec a k. ú. Piešťany.

Výmera predmetného nebytového priestoru je 21,85 m<sup>2</sup>.

Nehnuteľnosti uvedené v LV č. 10400 pre obec a k. ú. Piešťany spravuje Bytový podnik Piešťany, s. r. o. na základe Komisionárskej zmluvy č. 1292108 uzatvorenej medzi Mestom Piešťany a Bytovým podnikom Piešťany, s.r.o.

Dňa 19.04.2022 bola Bytovému podniku Piešťany, s. r. o. doručená žiadosť Ing. Polčíka s manželkou o odkúpenie vyššie uvedených nehnuteľností za účelom rozšírenia dvojizbového bytu v jeho vlastníctve o predmetný nebytový priestor. S uvedeným nebytovým priestorom má spoločnú stenu a pravdepodobne v minulosti tento nebytový priestor bol súčasťou jeho bytu, o čom svedčí aj čestné prehlásenie p. Košinárovej rod. Sacherovej, ktorá prehlasuje, že nebytový priestor vrátane podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom patrili pôvodne v rokoch 1948 – 1955 k bytu, ktorý užívala rodina Sacherová. V roku 1955 bol tento priestor uznesením rady MNV v Piešťanoch odčlenený od pôvodného bytu.

Uvádzame, že podľa LV č. 10400 pre obec a k. ú. Piešťany žiadateľ Ing. Polčík s manželkou vo vyššie uvedenom bytovom dome vlastní 3 byty a Mesto Piešťany 2 nebytové priestory. Nebytový priestor, o ktorého kúpu má záujem žiadateľ Ing. Polčík je viac ako 1 rok neobsadený a využitie predmetného nebytového priestoru je obmedzené z dôvodu jeho pôvodného stavu, zároveň bytový dom, v ktorom sa

predmetný nebytový priestor nachádza vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu a modernizáciu.

V prípade, ak by MsZ schválilo predaj vyššie uvedených nehnuteľností, podľa znaleckého posudku č. 64/2022 vypracovaného znalcom z odboru oceňovania nehnuteľností Ing. Františkom Nekorancom, minimálna všeobecná hodnota by v súčasnosti predstavovala sumu vo výške 18 854,38 €.


Ako dôvod hodný osobitného zreteľa v zmysle čl. IV. bod 3. písm. u) platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany uvádzame, že nebytový priestor je nevyužívaný a nachádza sa medzi bytmi vo vlastníctve žiadateľa Ing. Polčíka, ktorý je spoluvlastníkom podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu na ulici Rázusova 1698/2 v Piešťanoch, spoluvlastníkom podielu na pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 610 m<sup>2</sup> a pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup>, na ktorom je bytový dom postavený, zapísaných v katastri nehnuteľností, katastrálneho odboru Okresného úradu Piešťany v LV č. 10400, pre obec a k. ú. Piešťany. Ďalej je spoluvlastníkom podielu na pozemku registra E KN parcelné č. 1762/1 a pozemku registra E KN parcelné č. 1762/2, zapísaných v katastri nehnuteľností, katastrálneho odboru Okresného úradu Piešťany v LV č. 11112 pre obec a k. ú. Piešťany. V minulosti bol pravdepodobne predmetný nebytový priestor súčasťou jedného z bytov, ktorý v súčasnosti vlastní žiadateľ Ing. Polčík s manželkou. V bytovom dome žiadateľ Ing. Polčík zrealizuje komplexnú rekonštrukciu a sanáciu bytového domu z vlastných finančných prostriedkov, aby sa zabránilo havarijným stavom a chátraniam bytového domu. Taktiež vyššie uvedený znalecký posudok poukazuje na skutočnosť, že bytový dom má podpriemerný technický stav a bude vyžadovať rozsiahlu rekonštrukciu a modernizáciu, pri ktorej by sa mesto Piešťany v súlade so zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov finančne podieľalo.

V prípade priameho predaja najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu (ponukové konanie) v súlade s čl. V. bod 1. písm. c) platných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany (ďalej Zásady) uvádzame, že v zmysle čl. V. bod 2. Zásad mesto zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke mesta a v regionálnej tlači. Ak ide o prevod podľa ods. 1. (priamy predaj) musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky priameho predaja, ďalej v zmysle čl. V. bod 5. Zásad Mesto zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom (ponukovým konaním) najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Mesto nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 Eur – v týchto prípadoch mesto vyhlási obchodnú verejnú súťaž na základe rozhodnutia MsZ. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku mesta pri priamom predaji nesmie byť v deň

schválenia prevodu MsZ staršie ako 6 mesiacov. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku sa určí na základe znaleckého posudku, ktorý zabezpečí mesto. V zmysle čl. V. bod 7. Zásad Mesto nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v ods. 6 tohto článku (t. j. primátor, poslanec MsZ, štatutárny orgán alebo člen štatutárneho orgánu PO zriadenej alebo založenej mestom, prednosta MÚ, zamestnanec mesta, hlavný kontrolór, blízkou osobou týchto osôb), to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je mesto alebo v ktorej má mesto obchodný podiel.

Vzhľadom na vyššie uvedené a skutočnosť, že všeobecná hodnota predmetných nehnuteľností nepresiahne výšku 40 000 Eur pri prevode vlastníctva majetku mesta sa v tomto prípade postupuje priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu (ponukové konanie) v zmysle čl. VI. bod 1 písm. c) Zásad.

# PODANÉ OSOBNĚ

Bytový podnik Piešťany, s.r.o. Školská 19, 921 01 Piešťany	
Ing. P.	Polčík,
DOŠLO:	19. 04. 2022 
Evidenčné číslo záznamu	Číslo spravy
Prílohy	1/1

Bytový podnik Piešťany, s.r.o.  
Školská 19  
921 01 Piešťany  
Piešťany, 15.04.2022

## VEC: Žiadosť o prevod vlastníctva nehnuteľnosti

Dolupodpísaný Ing. P. Polčík, trvale bytom I a manželka  
RNDr. Polčíková, rod. trvale bytom I

žiadame o prevod vlastníctva nehnuteľnosti formou kúpy v kat. území: Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, vedené Okresným úradom Piešťany, katastrálnym odbor a to:

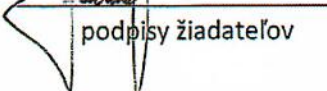
- zapísanej na liste vlastníctva č. 10400
  - a. Nebytový priestor č. 1, nachádzajúci sa na 1. poschodí bytového domu číslo vchodu 12, súpisné číslo stavby 1698, postaveného na pozemku registra C KN parcelné č. 6569/2, zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup> v podiele 1/1,
  - b. Podiel na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 2185/30994,
  - c. Spoluvlastnícky podiel na pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 610 m<sup>2</sup> a pozemku registra C KN parcelné číslo 6569/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 222 m<sup>2</sup>, na ktorom je bytový dom postavený o veľkosti 2185/30994
- zapísanej na liste vlastníctva č. 11112
  - a. Spoluvlastnícky podiel o veľkosti 2185/30994 na pozemku registra E KN parcelné číslo 1762/1, zastavané plochy a nádvoria o výmere 23 m<sup>2</sup> a pozemku registra E KN parcelné číslo 1762/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5 m<sup>2</sup>

za účelom rozšírenia dvojizbového bytu v našom vlastníctve o vyššie uvedený priestor. S uvedeným priestorom má náš byt spoločnú stenu a pravdepodobne v minulosti to bol jeden byt, pretože v tejto stene je vidieť i dnes zamurovaný dverný otvor. V bytovom dome je nutná komplexná rekonštrukcia a sanácia a v prípade kladného vybavenia mojej žiadosti túto vykonám z vlastných finančných zdrojov. Je nutná celková výmena rozvodových sietí, vrátane výmeny vodovodných a kanalizačných potrubí, inštalácie nových silnoprúdových a slaboprúdových rozvodov. Nakoľko budova bola vykurovaná plynovými lokálnymi telesami je potrebné vybudovať nový systém vykurovania. Na bytovom dome je tiež potrebné vykonať opravu fasády. V rámci tejto rekonštrukcie sú plánované aj sanačné práce v bytových a nebytových priestoroch, aby sa zabránilo havarijným stavom chátraniu bytového domu v pamiatkovom území mesta Piešťany. Uvedený nebytový priestor sa nachádza medzi dvoma bytovými priestormi a našim zámerom je zahrnúť ho do spomínanej komplexnej rekonštrukcie bytového domu.

### Prílohy:

LV žiadateľa

čestné prehlásenie, že žiadateľ nie je osobou uvedenou v § 9a ods. 6 písm. a) až g) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

  
podpisy žiadateľov



Rt Košinárová,

Vec: Čestné prehlásenie

Dolupodpísaná Košinárová Rt rod. čestne prehlasujem, že Nebytový priestor č.1 na 1. poschodí, ktorý je súčasťou bytového domu na Rázusovej ulici č.12 v Piešťanoch, spolu s podielom na spoločných častiach a zariadeniach domu a spoluvlastnícky podiel k pozemkom, patril pôvodne v rokoch 1948-1955 k bytu, ktorý užívala naša rodina Sacherová.

V roku 1955 bol tento priestor uznesením rady MNV v Piešťanoch odčlenený od nášho pôvodného bytu č.3 na Rázusovej ulici č.12 v Piešťanoch / LV č.10400 /.

Byt zdedil po matke brat Sacher Ti a žil v ňom až do roku 2017, kedy sme ho po jeho úmrtí predali manželom Ing. Polčíkovi P. a RNDr. Polčíkovej I.

V Piešťanoch 5.2.2020

Rt Košinárová  
od [handwritten signature]

Podľa knihy osvedčenia pravosti podpisov pod č. 711/2020  
osvedčujem pravosť podpisu: R K  
r.č. bytom

ktorého(ej) totožnosť som zistila podľa OP:  
ktorý(á) listinu predou mnou vlastnoručne podpísal(a).  
~~Uznan(a) podpis na listine za svoj vlastný.~~

Piešťany dňa: 05.02.2020 podpis:

Upozornenie! Osvedčujúci osvedčením podpisu nezodpovedá za obsah listiny!



**Meno, adresa znalca:** Ing. František Nekoranec, J. Halašu 2711/12, 911 08 Trenčín  
**Evid. číslo znalca:** 912481  
**Telefón, e-mail:** 032/6529 829, 0907/776 991, f.nekoranec@orangemail.sk

**Zadávateľ posudku:** Bytový podnik Piešťany, s.r.o.  
Školská 19  
921 01 Piešťany  
IČO:

**Číslo spisu (objednávky):** 46/04/2022 zo dňa 26.04.2022

## **ZNALECKÝ POSUDOK**

**znalecký úkon č. 64/2022**

**Vo veci:**

Priestor č.1 s príslušenstvom na 1.poschodí bytového domu súp.č.1698 postavenom na pozemku parc.č. KN-C 6569/2, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc.č. KN-C 6569/1, 6569/2, zapísané na LV č.10400, a spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc.č. KN-E 1762/1, 1762/2, zapísané na LV č.11112 (por.č.4), k.ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany

**Počet strán (z toho príloh):** 25 (10)  
**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3  
**v Trenčíne, dňa:** 05.05.2022



# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1. Úloha znalca:

- Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - priestor č.1 s príslušenstvom na 1.poschodí bytového domu súp.č.1698 postavenom na pozemku parc.č. KN-C 6569/2, s podielom priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc.č. KN-C 6569/1, 6569/2, zapísané na LV č.10400, a spoluvlastnícky podiel k pozemkom parc.č. KN-E 1762/1, 1762/2, zapísané na LV č.11112 (por.č.4), k.ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany.

## 1.2. Účel znaleckého posudku:

- Podklad pre právny úkon - prevod vlastníctva (odpredaj)

1.3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 27.04.2022

1.4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.04.2022

## 1.5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

### 1.5.1. Dodané zadávateľom:

- Objednávka na znalecký úkon č.46/04/2022 zo dňa 26.04.2022
- Potvrdenie o veku bytového domu, vydal Bytový podnik Piešťany, s.r.o., Školská 19, 921 01 Piešťany, dátum vydania 21.04.2022 (originál)
- Informácie od zástupcu zadávateľa znaleckého posudku o predmetných nehnuteľnostiach

### 1.5.2. Získané znalcom:

- Miestne šetrenie dňa 27.04.2022
- Fotodokumentácia nehnuteľností zo dňa 27.04.2022
- Zameranie priestoru č.1
- Zakreslenie priestoru č.1
- Podlahová plocha priestoru č.1
- Konzultácie so zadávateľom znaleckého posudku a vlastníkom nehnuteľností pre sprasnenie technicko-právnych údajov o nehnuteľnostiach
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.10400 pre k.ú. Piešťany (priestor č.1), vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.04.20229
- Výpis z katastra nehnuteľností - Čiastočný výpis z listu vlastníctva č.11112 pre k.ú. Piešťany (por.č.4), vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.04.20229
- Informatívna kópia z mapy pre k.ú. Piešťany, vytvorená cez portál ZBGIS Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 18.04.2022.

## 1.6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení vyhlášky MS SR č.626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č.605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR č.47/2009 Z.z., vyhlášky MS SR č.254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č.213/2017 Z.z..

## 1.7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon MS SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení zákona č.93/2006 Z.z., zákona č.522/2007 Z.z., zákona č.520/2008 Z.z., zákona č.136/2010 Z.z., zákona č.390/2015 Z.z., zákona č.91/2016 Z.z., zákona č.125/2016 Z.z. a zákona č.65/2018 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z., vyhlášky č. 534/2008 Z.z., vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 107/2016 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z., vyhlášky č.565/2008 Z.z., vyhlášky č.34/2009 Z.z., vyhlášky č.524/2009 Z.z. a vyhlášky č.218/2018 Z.z.



- Inštrukcia 7/2009 MS SR č. 23635/2009-51 o organizácii a riadení znaleckej, tlmočnickej a prekladateľskej činnosti
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb podľa ÚSI Žilina z roku 2001
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb., o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 73 4301 Budovy na bývanie
- Indexy cien stavebných prác podľa Klasifikácie stavieb Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Indexy cien stavebných prác podľa Ústavu súdneho znelectva Bratislava ([www.sco.svf.stuba.sk/usz](http://www.sco.svf.stuba.sk/usz))
- Obyvateľstvo v obciach SR podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky
- Miera nezamestnanosti v okrese Piešťany podľa Národného úradu práce SR ([www.upsvar.sk](http://www.upsvar.sk))
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb., v znení neskorších predpisov.

#### 1.8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Zadávatel znaleckého posudku neuviedol žiadne osobitné požiadavky na vypracovanie znaleckého posudku.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### 1.1. Výber použitej metódy:

- Pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností neboli k dispozícii podklady o predaji rovnakých alebo porovnateľných nehnuteľností, preto nie je možné uplatniť porovnávaciu metódu, ktorá poskytuje najspoľahlivejšie a najobjektívnejšie výsledky. Použitie kombinovanej metódy je veľmi problémové bez objektívnych podkladov a ukazovateľov, preto pre výpočet všeobecnej hodnoty nie je počítané s výnosovou hodnotou a následne s kombinovanou metódou. Z týchto dôvodov v tomto znaleckom posudku určujem všeobecnú hodnotu nehnuteľností metódou polohovej diferenciácie - úpravou technickej hodnoty resp. úpravou jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku o vplyvy pôsobiace na hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase. Úprava rozpočtového ukazovateľa je realizovaná indexom cien stavebných prác vydávaných Štatistickým úradom Slovenskej republiky a Ústavom súdneho inžinierstva v Žiline.

#### 1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.10400 - čiastočný:

Katastrálne územie: Piešťany

Obec: Piešťany

Okres: Piešťany

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-C 6569/1 -  
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 610 m<sup>2</sup>
- Pozemok parc.č. KN-C 6569/2 -  
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 222 m<sup>2</sup>

Príslušnosť k ZÚO: pozemky v zastavanom území obce

- Stavby: - bytový dom súp.č.1698 na pozemku parc.č. KN-C 6569/2

Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- Vchod: 12 1.p. Priestor č. 1
- Podiel priestoru na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel k pozemku: 2185/30994
- 5 Mesto Piešťany  
IČO: 00612031

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Tituly nadobudnutia LV:

- R 316/07-Rozpis bytov a nebyt.priestorov + GP 223/2006 - 2326/07



Ostatní vlastníci a priestory nevyžiadané.

Časť C - Ťarchy:

- Bez zápisu.
- Iné údaje:
  - Bez zápisu.
- Poznámka:
  - Bez zápisu.

- Výpis z katastra nehnuteľností - Výpis z LV č.11112 - čiastočný:

Katastrálne územie: Piešťany

Obec: Piešťany

Okres: Piešťany

Časť A - Majetková podstata:

- Parcely: - Pozemok parc.č. KN-E 1762/1 -  
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 m2
- Pozemok parc.č. KN-E 1762/2 -  
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 m2
- Príslušnosť k ZÚO: pozemky v zastavanom území obce
- Stavby: - bytový dom súp.č.1698 na pozemku parc.č. KN-C 6569/2

Časť B - Vlastníci a iné oprávnené osoby:

- 4 MESTO PIEŠŤANY, Námestrie SNP 3, 92145 Piešťany, SR  
IČO: 00612031

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

- Tituly nadobudnutia:
  - R 316/07-Rozpis bytov a nebyt.priestorov + GP 223/2006 - 2326/07
- Tituly nadobudnutia:
  - C 40/2010 - Rozhodnutie o schválení registra obnovenej evidencie pozemkov

Ostatní vlastníci nevyžiadaní.

Časť C - Ťarchy:

- Bez zápisu.
- Iné údaje:
  - Bez zápisu.
- Poznámka:
  - Bez zápisu.

### 1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

- Nehnuteľnosti som obhliadol a zameral osobne dňa 27.04.2022. Podklady a informácie o predmetných nehnuteľnostiach mi poskytla zástupkyňa zadávateľa znaleckého posudku p. Mgr. Naďa Rybáriková. Bytový dom súp.č.1698 sa nachádza v okresnom meste Piešťany, na Rázusovej ulici orientačné číslo 12. Bol prehliadnutý celý priestor č.1 za prítomnosti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku p. Mgr. Naďi Rybárikovej. Rozmery priestoru č.1 boli zamerané laserovým diaľkomerom zn. Leica. Fotodokumentácia bola vyhotovená znalcom. Závery znaleckého posudku sú závislé na presnosti a úplnosti poskytnutých podkladov a informácií, ktoré neboli predmetom osobitného overovania.

### 1.4. Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom:

- Poskytnutá a získaná právna a technická dokumentácia o predmete hodnotenia bola pri miestnom šetrení porovnaná so skutkovým stavom obhliadkou a meraním. Skutkový stav v čase obhliadky, to je dňa 27.04.2022, je popísaný v časti ohodnotenia, zakreslený v prílohe znaleckého posudku a vyobrazený na fotodokumentácii nachádzajúcej sa tiež v prílohe znaleckého posudku. Identifikáciu hlavnej stavby som vykonal porovnaním osadených tabuliek so súpisným a orientačným číslom na fasáde domu, a to so získanými výpismi z listov vlastníctva č.10400, 11112, získanou informatívnou kópiou z mapy a ústnymi informáciami p. Mgr. Naďi Rybárikovej. Konštatujem, že na pozemku parc.č. KN-C 6569/2 v k.ú. Piešťany sa nachádza bytový dom súp.č.1698. Predmetný bytový dom je zakreslený na katastrálnej mape. Získaná právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Priestor č.1 sa nachádza na 1.poschodí to je na 2.nadzemnom podlaží bytového domu súp.č.1698. Ako doklad o veku bytového domu súp.č.1698 a priestoru č.1 som prevzal predložené potvrdenie o veku bytového domu a odborné posúdenie na základe materiálového a technického riešenia stavby. Bytový dom súp.č.1698 bol daný do užívania v roku 1910.



### 1.5. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

- Nehnuteľnosť - priestor č.1 sa nachádza na 2.nadzemnom podlaží bytového domu súp.č.1698, postavenom na pozemku parc.č. KN-C 6569/2, k.ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany, adresa priestoru Rázusova ulica orientačné číslo 12. Na základe požiadavky zadávateľa je predmet znaleckého posudku a jeho členenie nasledovné:

*Priestor č.1 v bytovom dome súp.č.1698*

*Podiel na pozemkoch parc.č. KN-C 6569/1, 6569/2.*

*Podiel na pozemkoch parc.č. KN-E 1762/1, 1762/2.*

### 1.6. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky usporiadané:

- Nehnuteľnosti uvedené v bode II.1.1.5. znaleckého posudku sú vlastnícky usporiadané.

## 2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

#### 2.1.1 Priestor č.1 v bytovom dome súp.č.1698

##### Technický stav:

Priestor č.1 sa nachádza na 2.nadzemnom podlaží bytového domu súp.č.1698, na Rázusovej ulici orientačné číslo 12, v k.ú. Piešťany, obec Piešťany. Bytový dom je dvojpodlažný, čiastočne podpivničený, v pôdoryse má tvar obráteného písmena „F“. Strecha bytového domu je zo strany ulice šikmá sedlová, zo strany nádvorcia šikmá pultová, nad schodiskom šikmá valbová. Bytový dom pozostáva z jedného vchodu prístupného z Rázusovej ulice. Konštrukčný systém bytového domu je zmiešaný murovaný. Pre výpočet veku bol použitý údaj z potvrdenie o veku bytového domu, stavba je užívaná od roku 1910, jej vek ku dňu ohodnotenia je 2022 - 1910 = 112 rokov. Prvky dlhodobej životnosti v dosahu dostupnosti nevykazujú znaky vážnejších porúch. Na bytovom dome je vykonávaná len nevyhnutná údržba - v nedávnej minulosti bola vymenená strešná krytina, strešné žlaby a zvody, ostatné prvky krátkodobej životnosti sú prevažne v pôvodnom vyhotovení. Základná životnosť daného typu stavieb je 80 až 150 rokov, vzhľadom na technický stav prvkov dlhodobej životnosti pri obhliadke, elementárnu ochranu stavby pred účinkami dažďovej vody a konštrukčné vyhotovenie obvodového plášťa predpokladám 150 rokov. Priestor č.1 je v pôvodnom vyhotovení. Výpočet opotrebenia stavby a priestoru č.1 vykonám lineárnou metódou.

##### Stavebno-technický popis spoločných častí a spoločných zariadení:

Osadenie 1.podzemného podlažia cca 200cm pod úroveň, 1.nadzemného podlažia cca 70cm nad úroveň okolitého rovinatého terénu. Základy bytového domu pásy z monolitického betónu a kameňa s vodorovnou a zvislou izoláciou proti zemnej vlhkosti. Zvislé konštrukcie murivo z plných pálených tehál, skladobná hrúbka obvodového muriva minimálne 45cm. Stropy rovné, nad 1.podzemným a 1.nadzemným podlažím nespáliteľné, nad 2.nadzemným podlažím drevené trámové s rovným pohľadom. Schody monolitické oceľobetónové, povrch stupňov liate terazzo. Zastrešenie drevené krovu hambáľkové a pultové. Krytina striech keramická bobrovka na drevenom latovaní. Klampiarske konštrukcie strešné prieniky, úžlabia a štíty, strešné žlaby, zvody a okenné parapety z pozinkovaného plechu. Úpravy vonkajších povrchov zo strany ulice s veľmi bohatou ornamentálnou výzdobou vo forme podstrešnej a fasádnej rímsy, bosáže, stúh, girland, šambrán, rastlinných motívov. Úpravy vonkajších povrchov zo strany nádvorcia hladké vápenné s podstrešnou rímsou, opalenie omietky. Úpravy vnútorných povrchov dvojvrstvové vápenné omietky s šablónami, olejové nátery soklov, na 2.nadzemnom podlaží v omietkach množstvo truhlíc v dôsledku zanedbanej údržby. Vo vstupnej chodbe na 1.N.P. úprava vnútorných povrchov s bohatou ornamentálnou výzdobou vo forme ríms a pilastrov s oblúkmi,



náznaky zanedbanej údržby. Dvere vysoké drevené kazetové, na schodisku rastrovo zasklené, nad časťou dverí svetlíky s rastrovým zasklením. Okná v pivničných priestoroch jednoduché kovové. Okná na schodisku a v priestore č.1 drevené dvojité dvojradové. Povrch podlahy vo vstupnej chodbe rastrová dlažba, na schodisku dekoratívna keramická dlažba, na chodbe 2.nadzemného podlažia povlak z PVC. Elektroinštalácia svetelná, bleskozvod. Stúpacie a ležaté rozvody z pozinkovaných rúr pre studenú vodu. Zvislé a ležaté rozvody vnútornej kanalizácie z liatinových rúr do verejnej kanalizácie. Rozvod svietiplynu z ocelových rúr.

#### Stavebno-technický popis priestoru:

Zistený priestor pozostáva z chodby, skladu, kancelárie a WC samostatne prístupného z prilahlej spoločnej chodby, zistená podlahová plocha priestoru je 20,03 m<sup>2</sup>. Pri miestnom šetrení nebolo možné overiť umiestnenie a veľkosť pivnice, z uvedeného dôvodu prevezmem podlahovú plochu hodnoteného priestoru z listu vlastníctva č.10400, to je 21,85m<sup>2</sup>. Rozdiel medzi zistenou a zapísanou podlahovou plochou nie je predmetom ďalšieho skúmania v tomto znaleckom posudku. Úprava vnútorných povrchov hladké vápenné omietky s fabiónmi. Trhliny v omietkach, v sklade aj opadanie časti omietky. Dvere drevené rámové do kovových zárubní, dvere v záchode drevené latkové. Povrchy podláh bukové vlysy, v sklade a záchode povlak z PVC. Vykurovanie kancelárie lokálne plynovými gamatmi. Elektroinštalácia svetelná, na prilahlej spoločnej chodbe elektromerná skriňa s automatickým istením. Prípojky studenej vody od stúpacieho rozvodu do záchodu z pancierovanej hadice, neidentifikovaný merač spotreby vody. Prípojka do zvislého zvodu kanalizácie zo záchoda z plastového potrubia. Plynová prípojka do kancelárie z ocelového potrubia, plynomerná skriňa na domovej chodbe za vstupom z ulice.

#### Spoločné časti domu:

Základy domu, strechy, obvodové múry, priečelia, vstupy, schodiská, chodby, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie.

#### Spoločné zariadenia a príslušenstvo domu:

Komíny, bleskozvody, vodovodné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky, oplatenie dvora.

**Vybavenie priestoru:** 1\*záchodová misa.

**Členenie priestoru:** Priestor obsahuje kanceláriu, chodbu, sklad, a WC na spoločnej chodbe.

**Priestor:** Priestor číslo 1, 2.nadzemné podlažie

**Adresa priestoru:** Rázusova 1698/12, 921 01 Piešťany

### ZATRIEDENIE STAVBY

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

**KS:** 112 2 Trojbytové a viacbytové budovy

### PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m <sup>2</sup> ]
Priestor 21,85m	21,85
<b>Vypočítaná podlahová plocha</b>	<b>21,85</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**

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

**Koeficient konštrukcie:**

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

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**

$$k_{CU} = 2,851$$

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**

$$k_M = 1,05$$



**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Spoločné priestory</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,10	5,50	6,07
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,10	19,80	21,85
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	8,83
4	Schody	3,00	1,20	3,60	3,97
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,30	6,50	7,17
6	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,21
7	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,50	4,50	4,97
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,10	2,20	2,43
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	0,50	1,40	0,70	0,77
12	Okná	5,00	1,00	5,00	5,52
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,55
14	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,21
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,21
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,21
19	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,21
<b>Zariadenie nebytového priestoru</b>					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,42
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,10	2,20	2,43
25	Povrchy podláh	2,50	1,10	2,75	3,04
26	Vykurovanie	2,50	0,50	1,25	1,38
27	Elektroinštalácia	3,00	1,00	3,00	3,31
28	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	1,10
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	1,10
30	Vnútorný plynovod	0,50	1,00	0,50	0,55
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,40	1,60	1,77
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	1,00	4,00	4,42
35	Ostatné	2,50	0,00	0,00	0,00
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>90,60</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  
**Východisková hodnota na MJ:**

$$k_v = 90,60 / 100 = 0,906$$

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

$$V_H = 325,30 \text{ €/m}^2 * 2,851 * 0,939 * 0,9060 * 1,05$$

$$V_H = 828,45 \text{ €/m}^2$$



## TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Priestor č.1	1910	112	38	150	74,67	25,33

## VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$828,45 \text{ €/m}^2 * 21,85\text{m}^2$	18 101,63
Technická hodnota	25,33% z 18 101,63 €	4 585,14

## 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota priestoru vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

##### Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť - priestor č.1 sa nachádza na 2.nadzemnom podlaží bytového domu súp.č.1698. Predmetný bytový dom, postavený na pozemku parc.č. KN-C 6569/2, je situovaný v zastavanom území kúpeľného okresného mesta Piešťany, k.ú. Piešťany. Predmetný polyfunkčný dom pozostáva z jedného vchodu, v ktorom sú umiestnené tri byty a hodnotený nebytový priestor, a samostatne prístupný nebytový priestor z Rázusovej ulice. Ohodnocovaná nehnuteľnosť sa nachádza v bezprostrednom susedstve pamiatkovej zóny kúpeľnej časti mesta. Stavba je umiestnená v obojstrannej uličnej radovej zástavbe zväčša historických stavieb polyfunkčného charakteru. Hodnotená stavba bola vybudovaná na začiatku 20.storočia ako prestížna stavba. V súčasnosti má hodnotená stavba prevažne podpriemerný technický stav, bude vyžadovať rozsiahlu rekonštrukciu a modernizáciu. Prístup k stavbe je z Rázusovej ulice, prejazd na zadné nádvorie je limitovaný šírkou vstupnej chodby. Príjazd zo zadnej strany je vedený po cudzích pozemkoch bez práv. Stavba v čase obhliadky bola riadne zabezpečená proti poveternostným vplyvom a účinkom vandalizmu. Príslušenstvo nemá dopad na cenu hodnotenej nehnuteľnosti, jedná sa len o prípojky inžinierskych sietí a staršie murované oplotenie zadného nádvorcia. Najbližšie verejné parkovisko je vzdialené cca 100m. V obci Piešťany sú primerané pracovné príležitosti, v zmysle štatistických údajov uvažujem nezamestnanosť v meste do 5%. V mieste stavby je podpriemerná hustota obyvateľstva. Hodnotený priestor je umiestnený vo vnútornej sekcii bytového domu, kancelária je orientovaná na východ. Terén v širšom okolí je rovinný. Pri hodnotenej stavbe sú verejné rozvody elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynovodu a telefónu. V bezprostrednom okolí stavby nie je vedená mestská hromadná doprava. Ostatné druhy verejnej dopravy sú vzdialené nad 1km. Občianska vybavenosť je na úrovni veľkosti a významu obce. Vo vzdialenosti cca 100m sa rozprestiera väčší kúpeľný park, za ktorým preteká rieka Váh. V bezprostrednom okolí hodnotenej stavby je vedená podpriemerná osobná automobilová doprava, uvažujem bežnú hlučnosť a prašnosť.



**Analýza využitia nehnuteľností:**

Jedná sa o menší nebytový priestor so záchodom na spoločnej chodbe, ktorý sa nachádza na 2.nadzemnom podlaží bytového domu súp.č.1698, pod jeho povalovým priestorom. Pivnica priestoru nebola identifikovaná. Prístup k bytovému domu je z podružnej mestskej asfaltovej komunikácie cez asfaltový chodník. Pri ďalšom pohľade na ohodnocovanú nehnuteľnosť uvažujem s jej využitím. V danej lokalite sa neuvažuje s výstavbou výrobných priestorov, ktoré by nepriaznivo vplývali na užívanie posudzovanej nehnuteľnosti. Z hľadiska kvality životného prostredia v bezprostrednom okolí posudzovanej stavby je bežná prašnosť a hluk od podpriemernej osobnej automobilovej dopravy. Parkovanie osobného automobilu je možné len na prilahlých verejných priestranstvách. K bytovému domu prináleží väčší, v čase obliadky zatravnovaný dvor. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach je maximálne na úrovni ponuky, bytový dom ako celok vyžaduje rozsiahlu rekonštrukciu a modernizáciu. V danom regióne je podpriemerná miera nezamestnanosti, región má nadpriemernú úroveň priemyselnej a dopravnej infraštruktúry. Priestor je vhodný na nenáročnú podnikateľskú aktivitu, je vhodný na prenajatie a pod.. Vo vzťahu k polohe, charakteru a vybavenosti bytového domu, dispozičnému riešeniu a technickej úrovne hodnotím priestor č.1 ako priemerný nebytový priestor.

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

V získaných výpisoch z listov vlastníctva č.10400, 11112 nie je zapísané žiadne záložné právo, žiadne vecné bremeno, žiadne právo užívania pre tretiu osobu, ani iné právo obmedzujúce nakladanie s nehnuteľnosťami. V tejto súvislosti nie je predmetom bližšieho skúmania zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. V danej lokalite neboli v súčasnosti zistené riziká, ktoré by vplývali na využívanie nehnuteľností formou prenájmu resp. predaja, žiadne konfliktné skupiny ľudí v blízkom okolí. V posudzovanej časti obce nie je vyhlásená stavebná uzávaera.

**Určenie priemerného koeficientu polohovej diferenciacie:**

Sídlo Piešťany je okresné mesto so zvláštnym štatútom. Je to najznámejšie slovenské kúpeľné mesto s bohatou tradíciou. Mesto je napojené na diaľničnú sieť Slovenskej republiky, s veľmi dobrou dostupnosťou krajského mesta Trnavy a Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy. V meste je rozvinutá komplexná infraštruktúra, v meste je dostatočná ponuka pracovných príležitostí. Dopyt po porovnateľných nehnuteľnostiach v okresnom kúpeľnom meste je v súčasnosti na úrovni ponuky. Ohodnocovaná nehnuteľnosť má výrazne podpriemernú technickú a kvalitatívnu úroveň, vyžaduje komplexnú rekonštrukciu a modernizáciu. Miera rizika na trhu nehnuteľností je v súčasnosti v danej lokalite podpriemerná. Bytový dom súp.č.1689, v ktorom sa nachádza ohodnocovaný priestor č.1, zaraďujem medzi bytové budovy. Z uvedených dôvodov, po zvážení uvedených faktov a polohy bytového domu, zvyšujem doporučený priemerný koeficient predajnosti nad doporučenú hornú hranicu orientačnej hodnoty o 0,25, to je na úroveň  $0,50+0,25=0,75$ .

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,75

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,750 + 1,500)	2,250
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,500
III. trieda	Priemerný koeficient	0,750
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,413
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,750 - 0,675)	0,075

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis	Trieda	K <sub>PDI</sub>	Váha V <sub>i</sub>	Výsledok K <sub>PDI</sub> *V <sub>i</sub>
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite-sídlisku				
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,750	10	7,50



2	<b>Poloha bytového domu v danej obci - vzťah k centru obce</b> časťi obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk	II.	1,500	30	45,00
3	<b>Súčasný technický stav bytu a bytového domu</b> nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu	V.	0,075	7	0,53
4	<b>Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí byt. domu</b> objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,500	5	7,50
5	<b>Príslušenstvo bytového domu</b> bez príslušenstva	V.	0,075	6	0,45
6	<b>Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru</b> nebytový priestor vyžadujúci rozsiahlu rekonštrukciu	V.	0,075	10	0,75
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,250	8	18,00
8	<b>Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku</b> priemerná hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 20 bytov	II.	1,500	6	9,00
9	<b>Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám</b> orientácia čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná (do ulice i do dvora)	III.	0,750	5	3,75
10	<b>Umiestnenie nebytového priestoru v bytovom dome</b> nebytový priestor v 2-3 NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	II.	1,500	9	13,50
11	<b>Charakteristika nebytového priestoru</b> priestory služieb	IV.	0,413	7	2,89
12	<b>Doprava v okolí bytového domu</b> železnica, autobus a miestna doprava - v dosahu do 10 minút	II.	1,500	7	10,50
13	<b>Občianska vybavenosť v okolí bytového domu</b> pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	2,250	6	13,50
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,750	4	3,00
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostred. okolí bytového domu</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,500	5	7,50
16	<b>Názor znalca</b> priemerný nebytový priestor	III.	0,750	20	15,00
	<b>Spolu</b>			<b>145</b>	<b>158,37</b>

### VŠEOBECNÁ HODNOTA BYTOV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 158,37 / 145$	1,092
Všeobecná hodnota	$VŠH_B = TH * k_{PD} = 4 585,14 € * 1,092$	5 006,97 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### 3.2.1.1.1 Zastavané plochy a nádvoría

Pozemky parc.č. KN-C 6569/1, 6569/2 a parc.č. KN-E 1762/1, 1762/2 sa nachádzajú v zastavanom území obce Piešťany, k.ú. Piešťany. Obec Piešťany je okresné mesto so zvláštnym štatútom, má 27 855 obyvateľov. Ohodnocované pozemky sú situované v blízkosti začiatku hlavnej pešej zóny, v blízkosti kúpeľného parku. V okolí pozemkov sa nachádzajú polyfunkčné stavby pre bývanie, obchod a služby. Pri pozemkoch sú verejné rozvody elektrickej energie, vodovodu, kanalizácie, plynovodu a telefónu - hodnotíme ako veľmi dobrú vybavenosť. Povyšujúce faktory som zistil jeden - jedná sa o pozemky v mieste so silným turistickým ruchom, o ktoré je výrazne zvýšený záujem o kúpu, danú lokalitu hodnotím koeficientom povyšujúcich faktorov na úrovni 3,00. Redukujúce faktory som nezistil.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera podielu [m <sup>2</sup> ]
6569/1	zastavaná plocha a nádvorie	610,00	2185/30994	43,00
6569/2	zastavaná plocha a nádvorie	222,00	2185/30994	15,65
1762/1	zastavaná plocha a nádvorie	23,00	2185/30994	1,62
1762/2	zastavaná plocha a nádvorie	5,00	2185/30994	0,35
<b>Spolu výmera</b>				<b>60,62</b>

Obec:

Piešťany

Východisková hodnota:

$V_{HMJ} = 26,56 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00



$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty )	1,50
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	3,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,50$ $* 1,40 * 3,00 * 1,00$	8,5995
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} =$ $26,56 \text{ €/m}^2 * 8,5995$	<b>228,40 €/m<sup>2</sup></b>

### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 6569/1	$610,00 \text{ m}^2 * 228,40 \text{ €/m}^2 * 2185/30994$	9 822,00
parcela č. 6569/2	$222,00 \text{ m}^2 * 228,40 \text{ €/m}^2 * 2185/30994$	3 574,56
parcela č. 1762/1	$23,00 \text{ m}^2 * 228,40 \text{ €/m}^2 * 2185/30994$	370,34
parcela č. 1762/2	$5,00 \text{ m}^2 * 228,40 \text{ €/m}^2 * 2185/30994$	80,51
<b>Spolu</b>		<b>13 847,41</b>

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

#### a) LV č.10400 - čiastočný:

**Výpis z KN:** k.ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany  
**Nehnutelnosti:** Priestor č.1 na 1.poschodí bytového domu súp.č.1698 postavenom na pozemku parc.č. KN-C 6569/2 a pozemky parc.č. KN-C 6569/1,2  
 Podiel priestoru na spoloč. častiach a spoloč. zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvl. podiel k pozemku: 2185/30994  
**Adresa:** Rázusova 1698/12, 921 01 Piešťany  
**Vlastníci:** 5 Mesto Piešťany  
 IČO: 00612031  
 Spoluvlastnícky podiel: 1/1

#### b) LV č.11112 - čiastočný:

**Výpis z KN:** k.ú. Piešťany, obec Piešťany, okres Piešťany  
**Nehnutelnosti:** Pozemky parc.č. KN-E 1762/1,2  
**Adresa:** Rázusova 1698/12, 921 01 Piešťany  
**Vlastníci:** 4 MESTO PIEŠŤANY, Námestrie SNP 3, 92145 Piešťany, SR  
 IČO: 00612031  
 Spoluvlastnícky podiel: 2185/30994

#### Hlavné stavby:

Názov	JKSO	OP (m3)	ZP (m2)	Počet podlaží
Priestor č.1		0,00	20,03	1

#### Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Zastavaná plocha a nádvorie	6569/1	43,00
Zastavaná plocha a nádvorie	6569/2	15,65
Zastavaná plocha a nádvorie	1762/1	1,62
Zastavaná plocha a nádvorie	1762/2	0,35

## 2. PREHL'AD

Prehľad všeobecných hodnôt v eurách stanovených rôznymi metódami

Názov	Stavby			Pozemky		
	pol. dif.	komb.	porov.	pol. dif.	výnos.	porov.
Všetky stavby a pozemky	5 006,97	-	-	13 847,41	-	-

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Spoluvl. podiel	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>		
Priestor č.1	1/1	5 006,97
<b>Pozemky</b>		
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 6569/1 (43 m <sup>2</sup> )	2185/30994	9 822,00
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 6569/2 (15,65 m <sup>2</sup> )	2185/30994	3 574,56
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1762/1 (1,62 m <sup>2</sup> )	2185/30994	370,34
Zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 1762/2 (0,35 m <sup>2</sup> )	2185/30994	80,51
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>		<b>18 854,38</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>		<b>18 900,00</b>

Slovom: Osemnásťtisícdeväťsto Eur

### 4. ŤARCHY

LV č.10400 - čiastočný, k.ú. Piešťany:

LV č.11112 - čiastočný, k.ú. Piešťany:

- Bez zápisu.
- Iné údaje:
  - Bez zápisu.
- Poznámka:
  - Bez zápisu.

### 5. MIMORIADNE RIZIKÁ

LV č.10400 - čiastočný, k.ú. Piešťany:

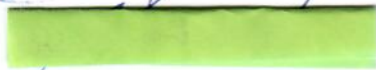
LV č.11112 - čiastočný, k.ú. Piešťany:

- Nezistené.

v Trenčíne, dňa 05.05.2022



Ing. František Nekoranec  
Jána Halašu 2711/12  
911 08 Trenčín





# FOTODOKUMENTÁCIA

					
<p>Priestor č.1 v bytovom dome súp.č.1698 na pozemku parc.č. KN-C 6569/2 k.ú. Piešťany obec Piešťany okres Piešťany</p>		<p>Predný uličný a zadný pohľad na bytový dom</p>			
					
<p>Parc.č. KN-C 6569/1 za domom</p>	<p>Vstup z ulice</p>	<p>Chodba z ulice</p>	<p>Vstup do domu</p>		
					
<p>Schodisko, vľavo vstup na 1.N.P., vpravo vstup na 2.N.P.</p>		<p>Chodba na 2.N.P.</p>			
					
<p>Vstup do priestoru, chodba v priestore</p>		<p>Kancelária, vpravo plynové gamaty</p>			
					
<p>Záchod na spoločnej chodbe</p>		<p>ELM+ERZ skriňa</p>	<p>Plynomerná skriňa</p>		

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvia Pozemné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912481.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 202201099232.

Ako znalec som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

**Ing. František Nekoranec**

znalec v odbore stavebníctvo

ul. Jána Halašu 2711/12

911 08 Trenčín

