

MESTO PIEŠŤANY
Materiál na rokovanie Mestskej rady mesta Piešťany

Názov materiálu: **NÁVRH SLUŽIEB MESTA PIEŠŤANY NA NÁJOM POZEMKU V LOKALITE NÁLEPKOVA, V K.Ú. PIEŠŤANY - ONDREJ SAMKO, „PERLA“- kiosk**

Materiál obsahuje: Dôvodová správa
Žiadosť o nájom
Znalecký posudok č. 10/2024
Výpis z listu vlastníctva č. 7308

Návrh na uznesenia: Mestská rada mesta Piešťany odporúča

A/ Zámer na nájom pozemku zastavaného stavbou „PERLA“ -kiosk, evidenčné č. 1128, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa, pána Ondreja Samka, trvale bytom 916 24 Horná Streda č. 146 a to, nájom pozemkov parc. č. 8030, zastavané plochy a nádvoria o výmere 136 m² a parc. č. 8029/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m², k.ú. Piešťany, zapísaných na LV č. 5700 Mesta Piešťany s výškou nájomného 6.100,- EUR ročne určenou Znaleckým posudkom č. 10/2024 vypracovaným Ing. Imrichom Reichelom, znalcom ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších prepisov a Čl. VI., ods. 6, písm. a), písm. d) a písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany – nájom pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany, v správe Služieb mesta Piešťany, ktoré sú zastavané legálnou stavbou vo vlastníctve žiadateľa – nájom pozemkov zastavaných stavbou vo vlastníctve žiadateľa, ktorá má dočasný charakter – nájom nehnuteľnosti, ktorú žiadateľ nadobudol od vlastníka, ktorý mal tiež uzatvorenú zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť s rovnakým účelom jej prevádzkovania, ktorým je poskytovanie reštauračných služieb

- **schváliť**
- **schváliť s pripomienkami**

B/ Návrh na nájom pozemku zastavaného stavbou „PERLA“ -kiosk, evidenčné č. 1128, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa, pána Ondreja Samka, trvale bytom 916 24 Horná Streda č. 146 a to, nájom pozemkov parc. č. 8030, zastavané plochy a nádvoria o výmere 136 m² a parc. č. 8029/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m², k.ú. Piešťany, zapísaných na LV č. 5700 Mesta Piešťany s výškou nájomného 6.100,- EUR ročne určenou Znaleckým posudkom č. 10/2024 vypracovaným Ing. Imrichom Reichelom, znalcom ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č.138/1991 Zb.

o majetku obcí v znení neskorších prepisov a Čl. VI., ods. 6, písm. a), písm. d) a písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany – nájom pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany, v správe Služieb mesta Piešťany, ktoré sú zastavané legálnou stavbou vo vlastníctve žiadateľa – nájom pozemkov zastavaných stavbou vo vlastníctve žiadateľa, ktorá má dočasný charakter – nájom nehnuteľnosti, ktorú žiadateľ nadobudol od vlastníka, ktorý mal tiež uzatvorenú zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť s rovnakým účelom jej prevádzkovania, ktorým je poskytovanie reštauračných služieb

- **schváliť**
- **schváliť s pripomienkami**

Stanoviská komisií MsZ:

Komisia pre legislatívu a právo:

Komisia pre financie a podnikanie: nebola uznášaniaschopná

Spracovala: JUDr. Erika Studená, právnik SMP

.....

Predkladá: Ing. Hana Dupkaničová, riaditeľka SMP

.....

V Piešťanoch, dňa 10.4.2024

Dôvodová správa

Služby mesta Piešťany sú na základe Protokolu o zverení majetku mesta Piešťany do správy Služieb mesta Piešťany správcami pozemkov, parciel registra „C“, ktoré sa nachádzajú na ulici Nálepkova a ktoré sú zapísané na LV č. 5700:

- č. 8030, zastavané plochy a nádvoria o výmere 136 m²,
- č. 8029/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m².

Pán Ondrej Samko, bytom Horná Streda 146 nadobudol do svojho výlučného vlastníctva stavbu – „kiosk PERLA“, ktorá sa nachádza v katastrálnom území Piešťany a ktorá je zapísaná na LV č. 7308 ako stavba „PERLA -kiosk, evidenčné číslo č. 1128, postavená na pozemku, parcele č. 8030 a na pozemku parcele č. 8029/3, ktoré pozemky sú vo vlastníctve Mesta Piešťany, v správe Služieb mesta Piešťany. (právny vzťah k uvedenej parcele je registrovaný na LV č. 5700).

Na základe vyššie uvedenej skutočnosti nám pán Ondrej Samko, bytom Horná Streda dňa 23.05.2023 doručil Žiadosť o nájom pozemku pod kioskom PERLA, ktoré sa nachádzajú na Nálepkovej ulici pri parkovisku. K žiadosti doložil aj vizualizáciu budúcej prevádzky, na základe ktorej vykonal rekonštrukciu kiosku PERLA a od augusta 2023 tu prevádzkuje reštauráciu a kaviareň.

Tento materiál bol už predmetom rokovania komisií v septembri 2023, kde podľa predloženého znaleckého posudku č. 34/2023 ako aj listu vlastníctva č. 7308 bol kiosk Perla postavený len na parcele č. 8030 a parcela č. 8029/3 o výmere 30 m² mala slúžiť na umiestnenie nádob na odpad. Následne, premeraním na mieste samom však bolo zistené, že aj parcela č. 8029/3 je zastavaná stavbou kiosk Perla. Predchádzajúci vlastník právoplatné kolaudačné rozhodnutie č. 2001/11539-Mk nepodal na príslušný katastrálny odbor na zápis prístavby do evidencie katastra nehnuteľností. V súčasnosti je už táto právna vada odstránená a v katastri je zapísaná stavba kiosku Perla na parcele č. 8030 aj na parcele č. 8029/3, podľa skutočného stavu. Taktiež v pôvodnej žiadosti žiadal pán Ondrej Samko aj o nájom pozemku pod terasou o výmere 23 m². Terasu bude žiadateľ riešiť Žiadosťou o osobitné užívanie verejného priestranstva – terasy v súlade s VZN mesta Piešťany č. 2/2015 o dani za užívanie verejného priestranstva.

Žiadateľ v súlade s Čl. VI., ods. 2, písm. e) a ods. 4, písm. e) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany predložil 15.2.2024 Znalecký posudok č. 10/2024 zo dňa 13.2.2024 vypracovaný znalcom Ing. Imrichom Reichelom, ev. č. znalca 912 920 na zistenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Piešťanoch, parc. č. 8030, 8029/3, k.ú. Piešťany pre účel stanovenia výšky nájmu. Všeobecná hodnota nájomného určená uvedeným znaleckým posudkom za obe parcely zastavané stavbou „PERLA“ -kiosk, evidenčné číslo 1128 predstavuje 6.100,- Eur ročne.

Predmetnú žiadosť predkladáme na rokovanie a rozhodnutie orgánov mesta Piešťany ako dôvod hodný osobitného zreteľa v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí a v súlade s Čl. VI., ods. 6, písm. a), písm. d) a písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany.

Dôvod hodný osobitného zreteľa odôvodňujeme tým, že pozemky, a to parcela č. 8030 a parcela č. 8029/3 vo vlastníctve mesta Piešťany, v správe Služieb mesta Piešťany o nájom ktorých žiadateľ, pán Ondrej Samko žiada, sú zastavané jestvujúcou legálnou stavbou v jeho vlastníctve. Dôvod hodný osobitného zreteľa odôvodňujeme ďalej aj tým, že sa jedná o stavbu, ktorá dočasný charakter, nakoľko Rozhodnutím Mesta Piešťany č. 03852/22/1/2015-BB zo dňa 10.11.2015 sa predĺžilo užívanie dočasnej stavby „PERLA“ -kiosk do 31.12.2025 a taktiež aj tým, že žiadateľ o nájom, pán Ondrej Samko nadobudol túto nehnuteľnosť od vlastníka,

ktorý mal tiež uzatvorenú zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť s rovnakým účelom jej prevádzkovania, ktorým je poskytovanie reštauračných služieb.

Zároveň, v súlade s ustanovením ods. 7. článku VI. Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany žiadame Mestské zastupiteľstvo mesta Piešťany o zváženie možnosti uznesením znížiť hodnotu nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného určenej predloženým Znaleckým posudkom č. 10/2024

V súlade s čl. VI. ods. 12 Zásad hospodárenia s majetkom mesta, navrhujeme uzatvoriť nájom na dobu neurčitú, s výpovednou lehotou 3 mesiace.

Ondrej Samko, H

Služby mesta Piešťany	
Dátum:	23. 05. 2023
Číslo záznamu: 1	Číslo spisu: SMP/041/2023/330
Prílohy: 8	Podpis: <i>Studený</i>

Služby mesta Piešťany

Valová 1919/44

Piešťany, 92 101

VEC: Žiadosť.

Týmto žiadam o nájom parcely pod Perla- kiosk - postavená na parcele č. 8030, LV 5700 vo vlastníctve mesta Piešťany.

Žiadosť podávam z dôvodu nadobudnutia vlastníctva stavby PERLA – kiosk, LV 7308.

Zároveň Vás týmto chcem oboznámiť, že v prevádzke Perla kiosk budeme po rekonštrukcii pokračovať. Prevádzka – reštaurácia a kaviareň. V prílohe prikladám vizualizácie.



Znalec: Ing. Imrich Reichel, Krajinská cesta 2961/50, 921 01 Piešťany MT 0948 017 494 Evid. č. znalca: 912 920

Zadávateľ: Ondrej Samko, Bratislavská 146, 916 24 Horná Streda

Číslo spisu (objednávky): OS zo dňa 31.1.2024

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo 10 / 2024

Vo veci: Zistenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Piešťanoch, parc. č. 8030, 8029/3, k.ú. Piešťany pre účel stanovenia výšky nájmu

Počet listov (z toho príloh): 26 (14)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

V Piešťanoch dňa 13.02.2024

I. ÚVOD

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia: Zistenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Piešťanoch, parc. č. 8030, 8029/3, k.ú. Piešťany pre účel stanovenia výšky nájmu pozemkov pod stavbou

2. Účel znaleckého posudku: Stanovenie výšky nájmu pozemkov pod stavbou

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) :
1.2.2024

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 1.2.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1. Dodané zadávateľom :

Objednávka

5.2. Získané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5700 k.ú. Piešťany, vydaný UGKK Bratislava dňa 8.2.2024

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 7308 k.ú. Piešťany, vydaný UGKK Bratislava dňa 8.2.2024

Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Piešťany, vydaná dňa 8.2.2024

Aktuálne ponuky realitných agentúr

Štatistické údaje NBS

Obhliadka, zameranie, nakreslenie skutkového stavu

Fotodokumentácia

6. Použitý právny predpis:

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 v znení neskorších predpisov;

Vyhláška MS SR č. 490/2004 Z.z., č. 256/2016 Z.z., č. 33/2009 Z.z., č. 107/2016 Z.z., č. 213/2017 Z.z., ktorými sa vykonáva zákon o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;

Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov

Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydaná Žilinskou univerzitou v roku 2001 (ISBN 80-7100-827-3).

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov

Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona.

Vyhláška Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z.z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Vyhláška ŠÚ SR č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrťrok 2024.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli zadané.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Ohodnotenie je vykonané v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3).

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Všeobecná hodnota je zistená metódou polohovej diferenciacie. Na výpočet všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou nie sú v mieste hodnotenej cesty k dispozícii preskúmateľné údaje o porovnateľných objektoch.

Kombinovaná metóda nie je použitá. Byt v čase hodnotenia nedosahuje výnos formou prenájmu. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný v zmysle citovanej vyhlášky a jej prílohy. Pri výpočte východiskovej hodnoty sú použité koeficienty vývoja cien stavebných prác 3,613 platné pre I. štvrťrok 2024.

Koeficient vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a nedokončenosť, resp. úplnosť jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri stanovení technickej hodnoty.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Všeobecná hodnota pozemku je zistená metódou polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním je vykonaný, pretože pre pozemok mal znalec k dispozícii preskúmateľné podklady pre porovnávanie.

Výnosová metóda nie je použitá, pozemky nedosahujú výnos formou prenájmu.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

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

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

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávaczej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpno-predajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \quad [€]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

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

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

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

$$V\check{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

A/ Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5700 k.ú. Piešťany, vydaný ÚGKK Bratislava dňa 8.2.2024 - čiastočný

Okres : Piešťany

Obec, katastrálne územie - Piešťany

Časť A. Majetková podstata

Pozemky

Parcely registra "C" podľa KN

- parc. č. 8029/3 zastavané plochy a nádvoria s výmerou 30 m²

- parc. č. 8030 zastavané plochy a nádvoria s výmerou 136 m²

Právny vzťah k stavbe na pozemku parc. č. 8030 je evidovaný na LV 7308

Byty a nebytové priestory

Časť B. Vlastníci

1. Mesto Piešťany, Námestie SNP 3, Piešťany

IČO : 612031

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Časť C. Ľarchy

Neboli zistené

B/ Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 7308 k.ú. Piešťany, vydaný ÚGKK Bratislava dňa 8.2.2024 - čiastočný

Okres : Piešťany

Obec, katastrálne územie - Piešťany

Časť A. Majetková podstata

Stavby

Perla - kiosk, evid. č. 1128

Právny vzťah k pozemkom parc. č. 8030, 8029/30 pod stavbou je evidovaný na LV 5700

Byty a nebytové priestory

Časť B. Vlastníci

1. Samko Ondrej, Horná Streda č. 146 PSČ 916 24

Spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Kúpna zmluva Kolaudačné rozhodnutie

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámka: Bez zápisu

Časť C. Ľarchy

Bez ťarch

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 1.2.2024.

Zameranie nehnuteľností bolo vyhotovené znalcom dňa 1.2.2024.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 1.2.2024.

d) Technická dokumentácia:

Grafická dokumentácia nebola predložená k vypracovaniu znaleckého posudku. Skutkový stav bytu bol zistený meraním, nakreslený je v prílohe znaleckého posudku.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom.

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom podľa grafickej a písomnej evidencie v katastri nehnuteľností.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve

Pozemky podľa KN

- parc. č. 8030 zastavané plochy a nádvoria s výmerou 136 m²

- parc. č. 8029/3 zastavané plochy a nádvoria s výmerou 30 m²

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

Inžinierske siete, prípojky.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU POZEMKOV

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosti sú situované v centre okresného mesta Piešťany. V tejto časti je zmiešaná zóna obce s budovami na bývanie, obchod a služby.

Terén pozemkov je rovinatý.

Prístupy k budovám sú zabezpečené z verejných spevnených komunikácií. Do tejto časti mesta vedie prímestská autobusová doprava.

V mieste je možnosť napojenia na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod, elektrickú a telekomunikačnú sieť.

Piešťanoch je občianska vybavenosť okresného mesta, kompletná sieť obchodov, zariadení pre kultúru, vzdelávanie, administratívne inštitúcie, športoviská, reštauračných a ubytovacích služieb, letisko, železničná a autobusová doprava, rekreačná lodná doprava.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti:

Stavba na pozemkoch slúži na reštauračné služby, príslušné pozemky slúžia na dopravu a parkovanie.

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené.

3.1 VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Zastavané plochy

POPIS

- Jednotková východisková hodnota je stanovená v zmysle použitej metodiky vo výške 26,56 EUR/m² platnej pre kúpeľné mesto Piešťany
- Všeobecná situácia - obchodno - obytná a oddychová zóna mesta pri nábreží Váhu s mestským parkoviskom.
- Intenzita využitia - štandardné budovy pre administratívu, služby, bývanie.
- Dopravné spojenie - existujúca komunikácia na Nálepckovej ulici je stavaná na strednú dopravnú záťaž.
- Poloha - záujmová oblasť je situovaná v širšom centre mesta, pri rieke Váh.
V meste je zriadená medzimestská autobusová doprava.
Od železničnej a autobusovej stanice je vzdialená do 2 km, od taxislužby do 200 m.
- Druh pozemku - k budovám sú privedené inžinierske siete: plynovod, verejný vodovod, kanalizácia, elektrina, telekomunikačná sieť.
- Povyšujúce alebo redukovujúce faktory - pozemky v lukratívnej lokalite sú určené na dlhodobé alebo krátkodobé bývanie, služby.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8030	zastavaná plocha a nádvorie	136,00	1/1	136,00
8029/3	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
Spolu výmera				166,00

Obec:

Piešťany

Východisková hodnota:

V_{HMJ} = 26,56 Eur/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,65
k _v koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
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)	1,35
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. obchodné pozemky v miestach so silným turistickým ruchom, ak to nebolo zohľadnené v koeficiente k _s	2,70
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,65 * 1,15 * 1,00 * 1,35 * 1,50 * 2,70 * 1,00$	10,3746
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 26,56 \text{ Eur/m}^2 * 10,3746$	275,55 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parceta č. 8030	$136,00 \text{ m}^2 * 275,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	37 474,80
parceta č. 8029/3	$30,00 \text{ m}^2 * 275,55 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	8 266,50
Spolu		45 741,30

3.1.2 VÝNOSOVÁ METÓDA**3.1.2.1 Zastavané plochy**

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8030	zastavaná plocha a nádvorie	136,00	1/1	136,00
8029/3	zastavaná plocha a nádvorie	30,00	1/1	30,00
Spolu výmera				166,00

Hrubý výnos

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Nájomné/MJ [Eur/MJ]	Nájomné spolu [Eur]
Reštaurácia	166	m ²	166,00	42,00	6 972,00
Hrubý výnos spolu:					6 972,00

Náklady

Názov vynaloženého nákladu	Rok	Výpočet	Náklad [Eur/rok]
Prevádzkové náklady			
Náklady spolu	(všetky)	4,00 % z 6 972,00	278,88
Náklady spolu:			278,88

Disponibilný výnos

Rok	Hrubý výnos [Eur]	Náklady [Eur]	Disponibilný výnos [Eur]
Všetky	6 972,00	278,88	6 693,12

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba kapitalizácie: Neobmedzená

ÚROKOVÁ MIERA:

Zaťaženie daňou z príjmu:

d = 1,74 %

Základná úroková sadzba ECB:

i = 2,46 %

Miera rizika:

r = 4,25 %

Kapitalizačný úrokomer:

 $k = (2,46 + 4,25 + 1,74) / 100 = 0,0845$

Výnosová hodnota pozemku

$$V\dot{S}H_{\text{poz}} = \frac{OZ}{k} = \frac{6\,693,12}{0,0845} = 79\,208,52 \text{ Eur}$$

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 8030	136,00 m ² * 477,16 Eur/m ² * 1/1	64 893,73
parcela č. 8029/3	30,00 m ² * 477,16 Eur/m ² * 1/1	14 314,79
Spolu		79 208,52

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov	Hodnota [Eur]
Metóda polohovej diferenciácie	45 741,30
Výnosová metóda	79 208,52

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie
VŠH pozemkov = 45 741,30 Eur
VŠH na MJ = 275,55 Eur/m²

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU**4.1 Metóda porovnávania****4.1.1 Zastavané plochy**

Počet MJ pozemku: 166,00 m²

Zoznam porovnávaných nájmov pozemkov**Komerčná zóna, Trnava**

Pozemok pri polyfunkčnej budove, s dostupnými inžinierskymi sieťami v Trnave

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
 Identifikácia dokladu: reality.sk
 Dátum k dokladu: 24. 5. 2023
 Počet MJ pozemkov: 860,00 m²
 Cena nájmu podľa dokladu: 8 600,00 Eur/rok
 Nájomné na MJ: 10,00 Eur/m²/rok

Trstínska cesta, Trnava

Pozemok s domom na Trstínskej ceste v západnej zóne Trnavy

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
 Identifikácia dokladu: reality.sk
 Dátum k dokladu: 24. 5. 2023
 Počet MJ pozemkov: 3 700,00 m²
 Cena nájmu podľa dokladu: 43 920,00 Eur/rok
 Nájomné na MJ: 11,87 Eur/m²/rok

Komerčná zóna, Trenčín

Pozemok v komerčnej zóne, Trenčín

Druh dokladu: Ponuka realitnej kancelárie
 Identifikácia dokladu: reality.sk
 Dátum k dokladu: 31. 5. 2023

Počet MJ pozemkov:	800,00 m ²
Cena nájmu podľa dokladu:	8 400,00 Eur/rok
Nájomné na MJ:	10,50 Eur/m ² /rok

Výpočet nájmu pozemku

Názov	Komerčná zóna, Trnava	Trstínska cesta, Trnava	Komerčná zóna, Trenčín
Nájomné (bez energií) [Eur/rok]	8 600,00	43 920,00	8 400,00
Nájomné na MJ [Eur/m ² /rok]	10,00	11,87	10,50
Hodnotenie faktorov			
Faktor polohový	+ 25,00 % lepšie	+ 25,00 % lepšie	+ 20,00 % lepšie
Fyzické faktory	+ 25,00 % lepšie	+ 25,00 % lepšie	+ 25,00 % lepšie
Faktor fyzický	+ 8,00 % lepšie	+ 8,00 % lepšie	+ 8,00 % lepšie
Spolu:	+ 58,00 %	+ 58,00 %	+ 53,00 %
Vyhodnotenie			
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [Eur/m ² /rok]	15,80	18,75	16,07
Priemerná nájomná hodnota			16,87 Eur/m²/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Nájomná hodnota na mernú jednotku		16,87 Eur/m ² /rok
Nájom pozemku stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 166 \text{ m}^2 * 16,87 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$	2 800,42 Eur/rok

4.2 Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty

4.2.1 Zastavané plochy

VŠH m ² pozemku vypočítaná výnosovou metódou:	477,160 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	2,46 %
Daň z príjmu:	20 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,20
Počet MJ pozemku:	166,00 m ²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 477,160 * \left[\frac{(1+0,0246)^{20} * 0,0246}{(1+0,0246)^{20} - 1} \right] * 1,20 = 36,591 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 166,00 \text{ m}^2 * 36,591 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{6\ 074,11 \text{ Eur/rok}}$$

4.2.2 Výber vhodnej metódy

4.2.2.1 Zastavané plochy

Metóda	Hodnota [Eur/rok]
Metóda porovnávania	2 800,42
Metóda výpočtom na báze všeobecnej hodnoty	6 074,11

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH nájmu pozemku bola použitá metóda výpočtom

VŠH nájmu pozemku = 6 074,11 Eur/rok

VŠH na MJ = 36,591 Eur/rok/m²

III. ZÁVER

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Pozemky:

Názov pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Zastavané plochy	8030	136,00
Zastavané plochy	8029/3	30,00

OTÁZKY A ODPOVEDE

Predmetom tohto znaleckého posudku je zistenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Piešťanoch, parc. č. 8030, 8029/3 k.ú. Piešťany pre účel stanovenia výšky nájmu pozemkov pod stavbou.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Pozemky	
Zastavané plochy - parc. č. 8030 (136 m ²)	37 474,80
Zastavané plochy - parc. č. 8029/3 (30 m ²)	8 266,50
Spolu pozemky (166,00 m²)	45 741,30
Všeobecná hodnota celkom	45 741,30
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	45 700,00
Všeobecná hodnota slovom: Štyridsaťpäťtisíc sedemsto Eur	

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [Eur/rok]	Nájom [Eur/rok]
Pozemky		
Zastavané plochy - parc. č. 8030	36,591	4 976,38
Zastavané plochy - parc. č. 8029/3	36,591	1 097,73
Spolu		6 074,11
Zaokrúhlene		6 100,00

Slovom: Šesťtisícsto Eur/rok

V Piešťanoch, dňa 13.02.2024



Ing. Imrich Reichel
Ing. Imrich Reichel

IV. PRÍLOHY

1. Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 5700 k.ú. Piešťany, vydaný UGKK Bratislava dňa 8.2.2024
2. Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 7308 k.ú. Piešťany, vydaný UGKK Bratislava dňa 8.2.2024
3. Kópia z katastrálnej mapy k.ú. Piešťany, vydaná dňa 8.2.2024
4. Štatistické údaje NBS
5. Aktuálne ponuky realitných agentúr
6. Grafická dokumentácia
7. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 204 Piešťany
 Obec : 507440 Piešťany
 Katastrálne územie : 846309 Piešťany

Dátum vyhotovenia : 8.2.2024
 Čas vyhotovenia : 19:48:38
 Údaje platné k : 7.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5700

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1110

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
6/3	231	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
7/1	642	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8/2	137	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
84	1410	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
107	45	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
144	8	Zastavaná plocha a nádvorie	18	304	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
148	199	Záhrada	4	304	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Iné údaje: Bez zápisu							
7934/9	453	Ostatná plocha	29	304	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
7934/10	498	Ostatná plocha	29	301, 304	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
7934/13	19	Ostatná plocha	29	304	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
7935/7	1040	Ostatná plocha	29	301, 304	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
7938	1058	Ostatná plocha	29	301, 304	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
7941/10	270	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8028/1	3039	Ostatná plocha	29	203, 304, 502	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/1	15410	Zastavaná plocha a nádvorie	22	203, 304, 502	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8029/3	30	Zastavaná plocha a nádvorie	17	203, 304, 502	1	1	2
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 8029 3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7308.							
Iné údaje: Bez zápisu							

8030	136	Zastavaná plocha a nádvorie	17	203, 304, 502	1	1	5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku parcelné číslo 8030 je evidovaný na liste vlastníctva č. 7308.							
Iné údaje: Bez zápisu							
8031	6428	Zastavaná plocha a nádvorie	22	203, 502	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8035/1	2726	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8035/3	67	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8046	649	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
8050/6	68	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	

12150/1	198	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu
- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 11 Vodný tok (prirodzený - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)
- 15 Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 19 Pozemok, na ktorom je spoločný dvor
- 20 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasť
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 25 Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
- 26 Pozemok, na ktorom je rozostavaná stavba
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
- 32 Pozemok, na ktorom je cintorín alebo urnový háj
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
- 36 Pozemok, ktorý nie je využívaný žiadnym z uvedených spôsobov
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)
- 203 Pamiatková zóna
- 301 Kúpeľné územie
- 304 Ochranné pásmo prírodného liečivého zdroja alebo prírodného zdroja minerálnej stolovej vody (I. - III. stupeň)
- 502 Ochranné pásmo vodárenských zdrojov (I. - III. stupeň)

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

- 2 Nájom k pozemku
- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 6

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 7 Samostatne stojaca garáž
- 8 Budova lesného hospodárstva (horáreň, technická prevádzková stavba a iné)
- 9 Bytový dom
- 10 Rodinný dom
- 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- 13 Budova ubytovacieho zariadenia
- 14 Budova obchodu a služieb
- 15 Administratívna budova
- 19 Budova pre šport a na rekreačné účely
- 20 Iná budova

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 201 Nehuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	MESTO PIEŠŤANY, Námestie SNP 3, Piešťany, PSČ 921 45, SR, IČO: 612031	1/1
	Titul nadobudnutia	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 204 Piešťany
 Obec : 507440 Piešťany
 Katastrálne územie : 846309 Piešťany

Dátum vyhotovenia : 8.2.2024
 Čas vyhotovenia : 19:54:29
 Údaje platné k : 7.2.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7308

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	8030 8029/3	14	"PERLA"-kiosk, evidenčné č.1128		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 8029/3 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 5700. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 8030 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 5700.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Samko Ondrej r. Samko, H [REDACTED]	1/1
	Titul nadobudnutia	

V-642/2023 -Kúpna zmluva, právoplatná 14.03.2023 -1331/23 Z-2353/2023 -Kolaudačné rozhodnutie č.2001/11539-Mk, právoplatné 25.5.2021, G1-229/2001, G1-211/2000, č.z. 4752/23
Iné údaje
Bez zápisu.
Poznámky
Bez zápisu.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

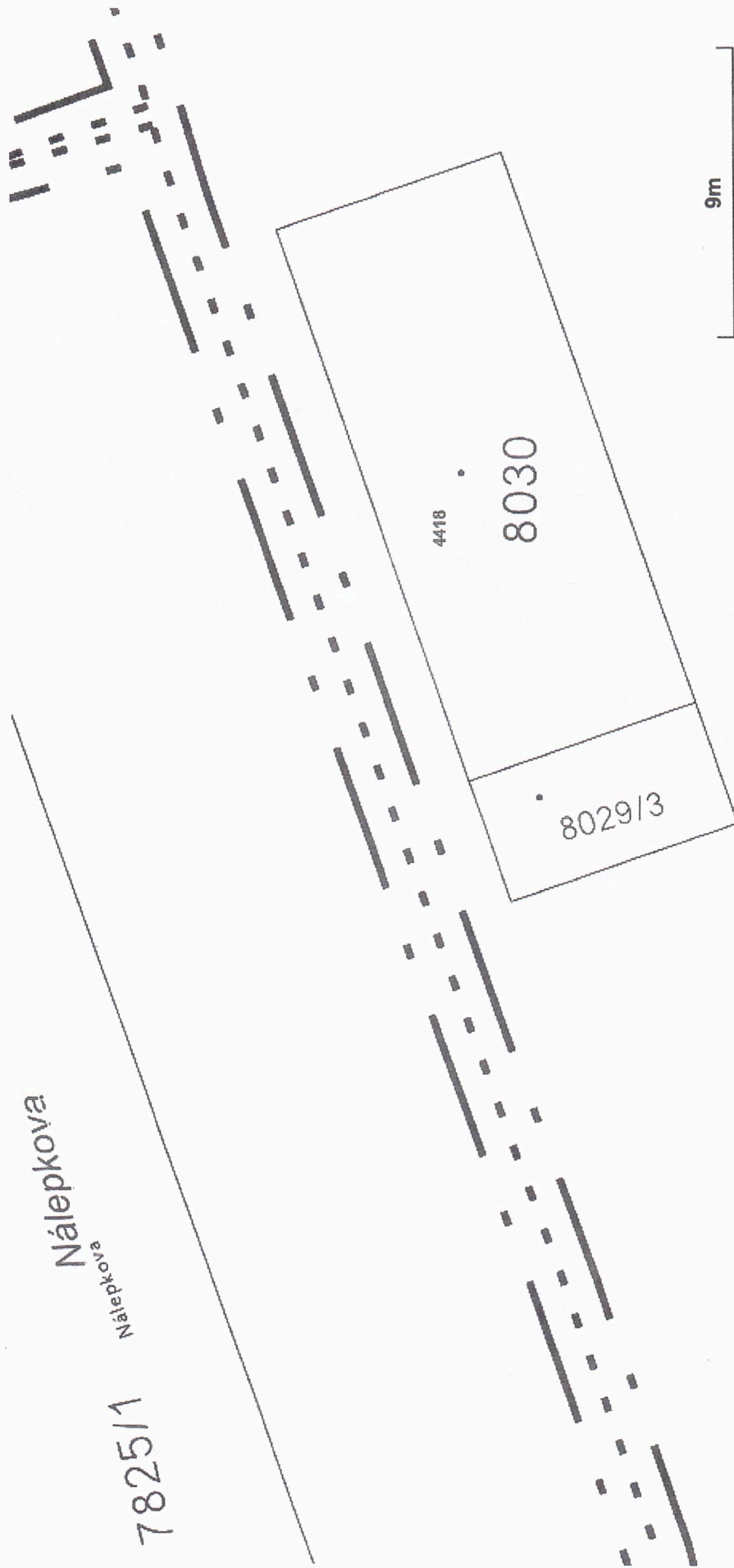
Názov

Trnavský > Piešťany > Piešťany > k.ú. Piešťany

Nálepkova

Nálepkova

7825/1



Vytlačené z aplikácie Mapový klient ZBGIS. Nepoužiteľné na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné spôsobilá osoba. (1/1)

Rich

REALITY

1 fotka

FP_dT29GT) · Aktualizovaný: 12. 02. 2024 · 1. publikácia: 09. 02. 2024

Voľná oplatená skladovacia plocha 43 m x 20 m na Skladovej ulici v TT.

Skladová
Trnava · Slovensko

Ukázať na r

10 €/m2/rok 0 €/m2/rok

Základné informácie

Druh: Priemyselná zóna
Typ: Prenájom
Plocha pozemku: 860 m²

Info

ponúkame na prenájom oplatenú voľnú skladovaciu plochu na Skladovej ulici v Trnave. Plocha je o celkovej výmere 860 m² (43 m. šírka x 20 m. hĺbka). Plocha môže slúžiť na skladovanie napr. stavebného materiálu, príp. aj odstavenie väčších vozidiel. K dispozícii sú aj lodné kontajnery na uskladnenie, alebo betónové prenosné garáže. Cena za prenájom čistej plochy je 10.-EUR/m2/rok + DPH. Cena za prípadné uskladnenie kontajnerov, alebo garáží : dohodou. Vedľa voľnej plochy je možné si prenajať vo vedľajšej polyfunkčnej budove aj kancelárske priestory.

Ukázať menej



7 fotiek

id: 123456789 (ID: MPPcOUh) - Aktualizovaný: 20. 09. 2021 - 1. publikácia: 20. 09. 2021

Veľký pozemok pri hlavnej ceste s domom 3700 m2 v Trnave!!

Trstinská cesta
Trnava · Slovensko

Ukázat na mape

3 660 €/mesiac 1 €/mesiac/m²

Základné informácie

Právn. kategória:	Priemyselná zóna
Právn. režim:	Prenájom
Obsah pozemku:	3 700 m ²

Info
 Predkladáme Vám na dlhodobý prenájom priestraný pozemok o výmere 3700 m2 spolu s rodinným domom o výmere 77 m2 s prístreškom o výmere 90 m2 vhodný na podnikanie. Prístup sa priamo na hlavnej ceste, v Trnave, smer Senica. Pozemok má šírku 19 m a dĺžku 195 m. Prístupnú vstupnú bránu na ovládanie. Na pozemku stojí domček, dispozične je zložený z troch miestností, WC, kúpeľne a kuchynského kúta. K domu patrí prístrešok o výmere 90 m2.

cena pozemok 0,80 eur/ m2, dom 700 eur mesačne

celková cena: 3700 m2, dom 77 m2

kontakt info: Ing. Lenka Broďa, 0907 635 799,
 lehouse s.r.o., info@lehouse.sk, www.lehouse.sk...



ROZVINKA



1 fotka

HlinvQaeN) · Aktualizovaný: 12. 02. 2024 · 1. publikácia: 12. 02. 2024

Pozemok na komerčné účely, 800 m², Bratislavská ul., Trenčín / Zámostie

Bratislavská
Trenčín · Slovensko

[Ukázať na mape](#)

700 €/mesiac 1 €/mesiac/m²

Základné informácie

Druh:	Priemyselná zóna
Typ:	Prenájom
Plocha pozemku:	800 m ²

Info

Príkladneme Vám na prenájom rovinatý pozemok s výmerou 800 m² na Bratislavskej ulici v Trenčíne, na Zámostí. Pozemok je vhodný na podnikateľské účely. Šírka pozemku: cca 12 m., dĺžka cca 67 m. Inžinierske siete: pri pozemku. Asfaltová prístupová cesta. Veľmi dobré napojenie na diaľnicu, centrum mesta je do 5 min dostupné pešou chôdzou. Cena: 700 €/mesiac, bez DPH. K dispozícii: IHNEĎ. Viac informácie o ponuke nehnuteľnosti Vám rada poskytnem v pracovné dni od 8.00 - 17.00 hod., telefonicky: 0903 214 211 alebo mailom: bernathova@b4reality.sk...

[Ukázať menej](#)

Vklady prijaté v eurách od rezidentov eurozóny - priemerné úrokové miery zo stavu a nových obchodov

Stav vkladov:	Čís. r.	Nefinančné spoločnosti S.11						Domácnosti S.14 + S.15								
		vklady s dohodnutou splatnosťou ²			vklady s výpovednou lehotou ³			vklady splátané na požiadanie ⁴			vklady s dohodnutou splatnosťou ²			vklady s výpovednou lehotou ³		
		do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	nad 3 M	do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	
Obdobie	01/23	0,07	1,73	1,28	0,27	1,70	0,03	0,71	1,10	0,94	0,09	0,01	0,09	0,01		
	02/23	0,10	1,92	1,51	0,35	2,66	0,03	0,87	1,17	0,95	0,15	0,01	0,15	0,01		
	03/23	0,15	2,39	1,59	0,39	2,64	0,03	0,87	1,24	0,98	0,19	0,01	0,19	0,01		
	I. štvrťrok 2023	0,11	2,02	1,46	0,34	2,33	0,03	0,87	1,17	0,96	0,14	0,01	0,14	0,01		
	04/23	0,11	2,56	2,50	0,40	2,64	0,03	1,18	1,31	1,03	0,21	0,01	0,21	0,01		
	05/23	0,18	2,84	2,74	0,41	2,68	0,02	1,34	1,39	1,06	0,22	0,01	0,22	0,01		
	06/23	0,16	3,07	2,93	0,42	3,16	0,02	1,53	1,46	1,09	0,31	0,01	0,31	0,01		
II. štvrťrok 2023	0,15	2,82	2,73	0,41	2,83	0,03	1,35	1,39	1,06	0,25	0,01	0,25	0,01			
I. polrok 2023	0,13	2,42	2,09	0,37	2,58	0,03	1,11	1,28	1,01	0,19	0,01	0,19	0,01			
07/23	0,30	3,20	3,09	0,42	3,16	0,02	1,64	1,54	1,12	0,37	0,01	0,37	0,01			
08/23	0,25	3,38	3,83	0,44	3,61	0,02	1,78	1,65	1,16	0,51	0,01	0,51	0,01			
09/23	0,27	3,61	4,07	0,44	3,62	0,02	1,88	1,72	1,19	0,60	0,01	0,60	0,01			
III. štvrťrok 2023	0,27	3,40	3,66	0,44	3,46	0,02	1,77	1,64	1,15	0,50	0,01	0,50	0,01			
10/23	0,36	3,67	4,09	0,82	3,62	0,02	2,34	1,83	1,22	0,72	0,01	0,72	0,01			
11/23	0,43	3,74	4,10	0,89	3,63	0,01	2,16	1,87	1,25	0,83	0,01	0,83	0,01			
12/23P	0,33	3,76	4,09	0,87	3,69	0,00	2,23	1,96	1,31	0,89	0,01	0,89	0,01			
IV. štvrťrok 2023	0,37	3,72	4,09	0,86	3,65	0,01	2,25	1,89	1,26	0,81	0,01	0,81	0,01			
II. polrok 2023	0,32	3,56	3,88	0,65	3,56	0,02	2,01	1,76	1,21	0,66	0,01	0,66	0,01			
rok 2023	0,23	2,99	2,99	0,51	3,07	0,02	1,56	1,52	1,11	0,43	0,01	0,43	0,01			

Nové vklady: ^{2/}	Čís. r.	Nefinančné spoločnosti S.11						Domácnosti S.14 + S.15								
		vklady s dohodnutou splatnosťou ²			vklady s výpovednou lehotou ³			vklady splátané na požiadanie ⁴			vklady s dohodnutou splatnosťou ²			vklady s výpovednou lehotou ³		
		do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	nad 3 M	do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	
Obdobie	01/23	0,07	1,99	2,83	3,11	1,70	0,03	2,13	1,81	2,22	0,09	0,01	0,09	0,01		
	02/23	0,10	2,12	3,83	3,25	2,66	0,03	2,22	1,64	2,01	0,15	0,01	0,15	0,01		
	03/23	0,15	2,56	3,40	2,27	2,64	0,03	2,50	1,82	2,13	0,19	0,01	0,19	0,01		
	I. štvrťrok 2023	0,11	2,22	3,35	2,88	2,33	0,03	2,28	1,76	2,12	0,14	0,01	0,14	0,01		
	04/23	0,11	2,65	4,05	2,46	2,64	0,03	2,63	1,82	2,31	0,21	0,01	0,21	0,01		
	05/23	0,18	2,96	4,03	1,35	2,68	0,02	2,84	1,99	2,16	0,22	0,01	0,22	0,01		
	06/23	0,16	3,14	4,04	1,57	3,16	0,02	2,97	2,03	2,11	0,31	0,01	0,31	0,01		
II. štvrťrok 2023	0,15	2,92	4,04	1,79	2,83	0,03	2,81	1,94	2,19	0,25	0,01	0,25	0,01			
I. polrok 2023	0,13	2,57	3,70	2,34	2,58	0,03	2,55	1,85	2,16	0,19	0,01	0,19	0,01			
07/23	0,30	3,26	4,26	3,10	3,16	0,02	3,16	2,14	2,42	0,37	0,01	0,37	0,01			
08/23	0,25	3,45	4,46	2,14	3,61	0,02	3,30	2,44	2,58	0,51	0,01	0,51	0,01			
09/23	0,27	3,71	4,46	0,57	3,62	0,02	3,37	2,49	2,64	0,60	0,01	0,60	0,01			
III. štvrťrok 2023	0,27	3,47	4,39	1,94	3,46	0,02	3,28	2,36	2,55	0,50	0,01	0,50	0,01			
10/23	0,36	3,71	4,14	2,19	3,62	0,02	3,50	2,68	2,82	0,72	0,01	0,72	0,01			
11/23	0,43	3,75	4,13	1,42	3,63	0,01	3,50	2,62	2,62	0,83	0,01	0,83	0,01			
12/23P	0,33	3,68	3,88	3,23	3,69	0,00	3,46	2,75	2,49	0,89	0,01	0,89	0,01			
IV. štvrťrok 2023	0,37	3,71	4,05	2,28	3,65	0,01	3,49	2,69	2,65	0,81	0,01	0,81	0,01			
II. polrok 2023	0,32	3,59	4,22	2,11	3,56	0,02	3,38	2,52	2,60	0,66	0,01	0,66	0,01			
rok 2023	0,23	3,08	3,96	2,22	3,07	0,02	2,97	2,19	2,38	0,43	0,01	0,43	0,01			

Poznámky: Úrokové miery poskytnuté domácimi úverovými inštitúciami sú vypočítané podľa harmonizovanej metodiky, ktorá je v súlade s Nariadením ECB (EÚ) No 1072/2013 ECB, sektorová klasifikácia je v súlade s ESA2010.

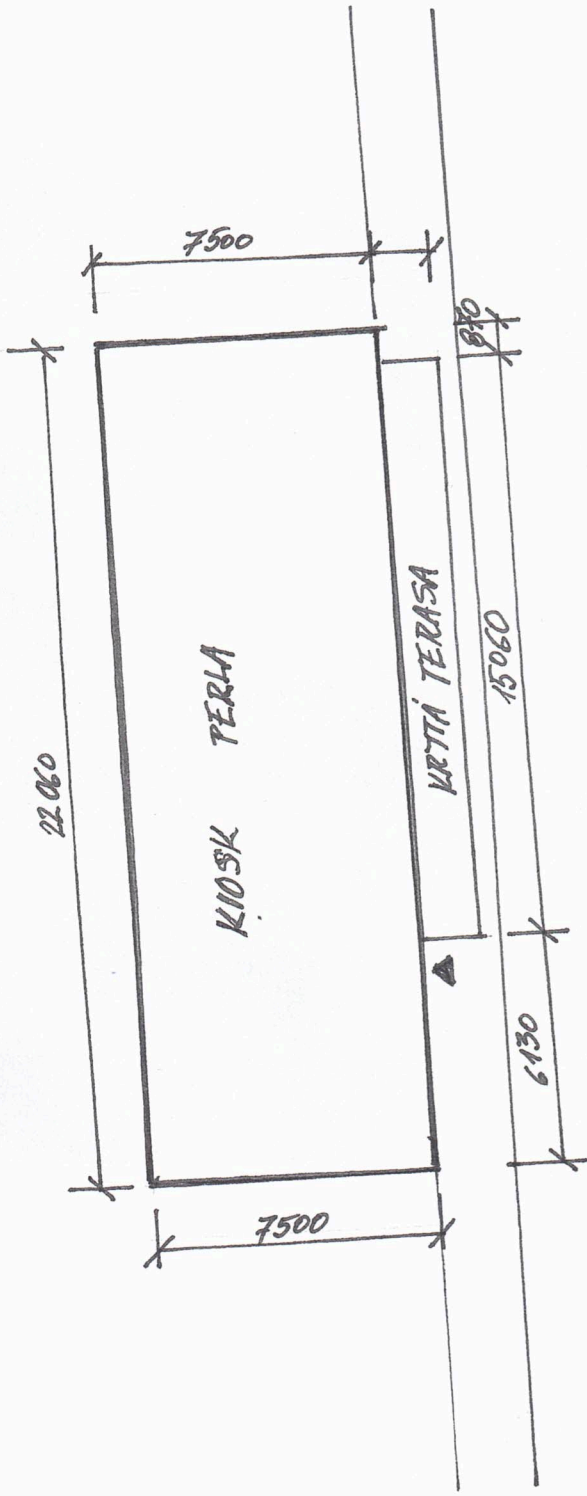
1/ Nové obchody pri vkladoch s dohodnutou splatnosťou sú všetky nové zmluvy medzi domácnosťami alebo nefinančnými spoločnosťami a bankou.

2/ Vklady s dohodnutou splatnosťou sú neprevoditeľné vklady, ktoré sa nemožno zameniť za obeživo pred vopred dohodnutým termínom splatnosti, resp. ich výmena za obeživo je možná len s pokutou.

3/ Vklady s výpovednou lehotou sú neprevoditeľné vklady bez dohodnutej splatnosti, ktoré môžeme zameniť za hotovosť len v súlade s dohodnutou výpovednou lehotou. Kategória sa vykazuje ako stav ku koncu referenčného obdobia.

4/ Vklady splátané na požiadanie sú zameniteľné za hotovosť na požiadanie, prostredníctvom šeku, bankového príkazu alebo podobne, bez akéhokoľvek odkladu, pokuty alebo obmedzení. Kategória sa vykazuje ako stav ku koncu referenčného obdobia.

R - rok, M - mesiac



SITUÁČIA M 1:200
KIOSK PERLA
NALEPKOVA Ć. 1128, TIEŠTANY

1. 2. Pohľady na prevádzkovú stavbu



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 912 920.
Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 10/2024.

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

Podpis znalca



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 204 Piešťany Dátum vyhotovenia : 25.3.2024
Obec : 507440 Piešťany Čas vyhotovenia : 10:08:31
Katastrálne územie : 846309 Piešťany Údaje platné k : 22.3.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7308

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
	8030 8029/3	14	"PERLA"-kiosk, evidenčné č.1128		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 8029/3 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 5700. Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 8030 pod stavbou je evidovaný na liste vlastníctva č. 5700.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

14 Budova obchodu a služieb

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Samko Ondrej r. Samko, F	1/1
Titul nadobudnutia: V-642/2023 -Kúpna zmluva, právoplatná 14.03.2023 -1331/23 Z-2353/2023 -Kolaudačné rozhodnutie č.2001/11539-Mk, právoplatné 25.5.2021, G1-229/2001, G1-211/2000, č.z. 4752/23		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Služby mesta Piešťany

v zmysle ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov oznamujú svoj

z á m e r

prenajať nasledovný nehnuteľný majetok, spôsobom ako dôvod hodný osobitného zreteľa:

pozemok zastavaný stavbou „PERLA“ -kiosk, evidenčné č. 1128, ktorá je vo vlastníctve žiadateľa, pána Ondreja Samka, trvale bytom 916 24 Horná Streda č. 146 a to, nájom pozemkov parc. č. 8030, zastavané plochy a nádvoria o výmere 136 m² a parc. č. 8029/3, zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m², k.ú. Piešťany, zapísaných na LV č. 5700 Mesta Piešťany s výškou nájomného 6.100,- EUR ročne určenou Znaleckým posudkom č. 10/2024 vypracovaným Ing. Imrichom Reichelom, znalcom ako dôvod hodný osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a Čl. VI., ods. 6, písm. a), písm. d) a písm. h) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Piešťany – nájom pozemkov vo vlastníctve Mesta Piešťany, v správe Služieb mesta Piešťany, ktoré sú zastavané legálnou stavbou vo vlastníctve žiadateľa – nájom pozemkov zastavaných stavbou vo vlastníctve žiadateľa, ktorá má dočasný charakter – nájom nehnuteľnosti, ktorú žiadateľ nadobudol od vlastníka, ktorý mal tiež uzatvorenú zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť s rovnakým účelom jej prevádzkovania, ktorým je poskytovanie reštauračných služieb.

V Piešťanoch dňa 26.3.2024

Ing. Hana Dupkaničová, v.r.
riaditeľka organizácie