

Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže
podľa ustanovení § 281 až § 288 Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov

na podávanie návrhov na uzavretie Kúpnej zmluvy k majetku vyhlasovateľa s použitím
systému elektronickej aukcie

PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE

1. Identifikácia vyhlasovateľa

Názov : Bratislavský samosprávny kraj (BSK)

Sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

IČO: 36 063 606

V zastúpení: Ing. Pavol Frešo - predseda

Kontaktná osoba: Mgr. Harmaniková

tel. č.: 02/ 48 264 218

vyhlasuje
obchodnú verejnú súťaž

na výber navrhovateľa na uzavretie Kúpnej zmluvy za účelom predaja majetku vyhlasovateľa.

2. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže

Predmetom kúpnej zmluvy bude nehnuteľný majetok , a to

- parcela č. 3675/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 330 m²
- parcela č. 3675/14 zastavané plochy a nádvoria o výmere 33 m²
- parcela č. 3675/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 998 m², /dvor/

a

stavby:

- súp. č. 1768 situovanej na parcele č. 3675/13 /budova praktického vyučovania/
- súp. č. 4040 situovanej na parcele č. 3675/14 /sklad/

vedený v registri C KN, k. ú. Pezinok, okres Pezinok, obec PEZINOK, na LV č.7965, Okresným úradom Pezinok, odborom katastrálnym, v prospech BSK v podiele 1/1, s účelovým určením ako budova pre školstvo, vzdelávanie a výskum.

Objekt bol využívaný ako budova praktického vyučovania a skladový priestor.

Podľa znaleckého posudku sú objekty v užívaní od roku 1962 -1965.

Znaleckým posudkom č. 23/2015 vypracovaným Dr. Ing. Romanom Chotárom, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností, boli uvedené nehnuteľnosti a stavby ocenené na sumu 94 100,00€.

3. Typ zmluvy:

Kúpna zmluva podľa Občianskeho zákonníka

4. Lehota a spôsob predloženia návrhu:

Súťaž sa začína dňom jej uverejnenia na úradnej tabuli BSK, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, internetovej stránke BSK a v regionálnej tlači. Navrhovateľ predkladá svoj návrh v zmysle nasledovných inštrukcií:

- a) **Deň, mesiac, rok a hodina, dokedy sa môžu predkladať návrhy:** do 14.08.2015 do 12.00 hod. – rozhodujúci je dátum a čas doručenia návrhu v podateľni Úradu BSK
- b) **Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť:** Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
- c) **Jazyk, v ktorom sa musí písomný návrh predložiť:** slovenský
 - **Forma predloženia návrhu:** Všetky požadované dokumenty, ktoré budú súčasťou súťažného návrhu je nutné doručiť v papierovej forme v **uzavretom obale označenom názvom a sídlom navrhovateľa** a heslom: „**Obchodná verejná súťaž – predaj nehnuteľného majetku – Pozemky a stavby v k. ú. Pezinok, – NEOTVÁRAŤ**“.
- d) Predložený návrh musí okrem iného obsahovať najmä:
 - identifikačné údaje navrhovateľa (pri F.O.: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska, pri P.O: obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, DIČ DPH, štatutárny orgán s uvedením oprávnenosti ku konaniu, originál výpisu z Obchodného registra),
 - označenie kontaktnej osoby navrhovateľa, telefonický kontakt a emailovú adresu, na ktorú mu bude vyhlasovateľom oznámený termín elektronickej aukcie
 - **navrhnutú cenu za predaj predmetu súťaže, pričom táto nesmie byť nižšia ako cena stanovená ZP, t. j. minimálne 94 100,00,-€**
 - **doklad o úhrade zábezpeky v sume 10 000,00,-€**
 - **doklad o úhrade paušálnych nákladov v sume 20,-€**
 - písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí a bez výhrad akceptuje podmienky verejnej obchodnej súťaže uvedenými v článku 7 tohto oznámenia,
 - písomný súhlas navrhovateľa s tým, že v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov, na základe ktorých on spôsobil neuzatvorenie kúpnej zmluvy, zložená zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa titulom zmluvnej pokuty.

Súťažné návrhy doručené iným spôsobom, alebo po stanovenom termíne odovzdania nebudú do obchodnej verejnej súťaže prijaté. Návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi.

5. Rozsah a úplnosť súťažného návrhu

Návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami súťaže a v požadovanom rozsahu.

6. Lehota na oznámenie splnenia podmienok účasti vo verejnej obchodnej súťaži formou elektronickej aukcie do 19.08.2015.

Navrhovateľom, ktorí splnili podmienky účasti vo verejnej obchodnej súťaži formou elektronickej aukcie vyhlasovateľ na emailové adresy navrhovateľov zašle oznámenie o pridelení autorizačného kódu, pod ktorými môžu navrhovatelia vstupovať do elektronickej

aukcie, dátum a čas konania elektronickej aukcie, príslušnú webovú adresu, kde bude elektronická aukcia prebiehať.

7. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:

- a) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť podľa § 283 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka,
- b) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy (§ 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) a ukončiť obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu,
- c) návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi,
- d) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo meniť všetky uvedené podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- e) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
- f) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže,
- g) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať uchádzača na jeho doplnenie,
- h) vyhlasovateľ neuhrádza navrhovateľom žiadne náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži,
- i) navrhovateľ je povinný pred podaním návrhu zaplatiť vyhlasovateľovi určenú paušálnu náhradu nákladov **vo výške 20,00 €** spojených s obchodnou verejnou súťažou, pričom táto náhrada sa navrhovateľovi nevracia, a to ani v prípade zrušenia súťaže, doklad o jej zaplatení je prílohou návrhu, zaplatením sa rozumie vloženie sumy priamo do pokladne Úradu BSK v čase stránkových hodín alebo pripísanie sumy na príjmový účet vyhlasovateľa **Štátna pokladnica : SK17 8180 0000 0070 0048 7447**, vo variabilnom symbole účtovného dokladu pre potreby identifikácie navrhovateľa bude navrhovateľ uvádzať svoje rodné číslo v prípade fyzickej osoby, IČO v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa,
- j) navrhovateľ je povinný zložiť na účet vyhlasovateľa **SK 70 8180 0000 0070 0048 7463 Swift: SPSRSKBA**, finančnú **zábezpeku vo výške 10 000,00 €**, doklad o zaplatení je prílohou návrhu, zaplatením sa rozumie pripísanie sumy na uvedený účet vyhlasovateľa, vo variabilnom symbole účtovného dokladu pre potreby identifikácie navrhovateľa, bude navrhovateľ uvádzať svoje rodné číslo v prípade fyzickej osoby, IČO v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa,
- k) v prípade ak nebude s vybraným účastníkom uzatvorená kúpna zmluva z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov, na základe ktorých on spôsobil neuzatvorenie kúpnej zmluvy, zábezpeka podľa predchádzajúceho bodu prepadá v prospech vyhlasovateľa titulom zmluvnej pokuty,
- l) v prípade, že s navrhovateľom víťazného návrhu nebude uzatvorená zmluva z dôvodov na strane navrhovateľa, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí,
- m) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť navrhovateľa v prípade ak tento je, alebo v minulosti bol dlžníkom vyhlasovateľa, resp. organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti, resp. v ktorej má vyhlasovateľ majetkovú účasť,
- n) kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nájomca nepodpíše kúpnu zmluvu, uznesenie stráca platnosť.

8. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy

Predložený návrh bude možné zahrnúť do obchodnej verejnej súťaže formou elektronickej aukcie len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam. Týmto navrhovateľom bude oznámený termín konania elektronickej aukcie, pričom jej výsledok bude predložený Zastupiteľstvu BSK na schválenie v zmysle ust. § 9 odsek 3 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení. Zastupiteľstvo BSK schvaľuje výsledok OVS aj v prípade jediného záujemcu.

9. Všeobecne záväzné právne predpisy dodržiavané pri verejnej obchodnej súťaži:

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení,
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- zákon č. 162/1995 Z. z. Katastrálny zákon v platnom znení,
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja,

V Bratislave dňa

Za vyhlasovateľa

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Pezinok**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **PEZINOK**

Dátum vyhotovenia **19.05.2015**

Katastrálne územie: **Pezinok**

Čas vyhotovenia: **17:03:23**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7965

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
3510/ 7	969	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
3510/ 62	1683	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
3510/ 65	3940	Ostatné plochy	30	1		
3511/ 1	13026	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
3511/ 14	1960	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
3511/ 15	1427	Zastavané plochy a nádvorí	17	1		
3675/ 13	330	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
3675/ 14	33	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
3675/ 15	998	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom

30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1216	3510/ 7	11	škola		1
1216	3511/ 15	11	dielne		1
1417	3511/ 14	11	internát		1
1768	3675/ 13	11	budova praktic.vyuč.		1
2758	3510/ 62	12	športová hala		1
2758	3510/ 63	12	športová hala		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 2758 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
4040	3675/ 14	11	sklad		1

Legenda:

Druh stavby:

12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava -Ružinov,

1 / 1

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

IČO :

Titul nadobudnutia	Delimitač.protokol,listina o určení sč.
Titul nadobudnutia	Listina o určení sč.
Titul nadobudnutia	Delimitačný protokol,listina o určení sč.

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť-zmena adresy -1794/06

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Pezinok
Obec: PEZINOK
Katastrálne územie: Pezinok

3631/11

3691/4

367

3676

3675/17

3675/18

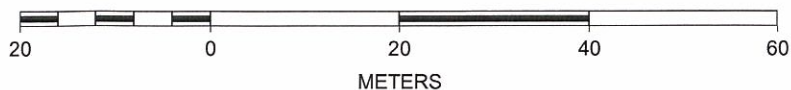
3508/2

347816

3478/2

347811

SCALE 1 : 806



Znalec: Dr. Ing. Roman Chotár, Hečkova č.8, 831 51 Bratislava,
č. tel: 0903-711858, e-mail: rchotar@yahoo.com

Zadávateľ: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava

Číslo spisu (objednávky): 23/2015

0534/14EO

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 23/2015

Vo veci: zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: budova praktického vyučovania súp. č. 1768 na parc. č. 3675/13, sklad súp. č. 4040 na parc. č. 3675/14 s príslušenstvom a pozemky parc. č. 3675/13, 3675/14, 3675/15, zapísané vo výpise z LV č. 7965 v kat. ú. Pezinok, za účelom katastrálneho konania - prevod vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

Počet strán (z toho príloh): 26 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Zistiť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: budova praktického vyučovania súp. č. 1768 na parc. č. 3675/13, sklad súp. č. 4040 na parc. č. 3675/14 s príslušenstvom a pozemky parc. č. 3675/13, 3675/14, 3675/15, zapísané vo výpise z LV č. 7965 v kat. ú. Pezinok, za účelom katastrálneho konania - prevod vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

2. Dátum vyžiadania posudku: 17.2.2015

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 17.2.2015

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 17.2.2015

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka zo dňa 30.9.2015 - originál.
- Výkres situácia č. 2 - tepelné hospodárstvo Pezinok - Juh - originál.

5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7965, kat.ú. Pezinok zo dňa 17.2.2015, vyhotovený prostredníctvom katasterportálu.sk - kópia.
- Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3675/13 zo dňa 17.2.2015, prostredníctvom katasterportálu.sk - originál.
- Zameranie a zakreslenie skutkového stavu dňa 17.2.2015 - originál.
- Fotodokumentácia zhotovená dňa 17.2.2015 - originál.

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
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 platnom znení.
Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z..
Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
Ohodnocovanie nehnuteľností - M. Ilavský, M. Nič, D. Majdúch - vydalo MIPress Bratislava 2012.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Neboli vznesené.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť: Katastrálne konanie, prevod vlastníckeho práva k ohodnocovaným nehnuteľnostiam.

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 v platnom znení.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť, resp. stavba nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ stavby.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú 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 ŠÚ SR platných pre 1. štvrtrok 2015, $kcú = 2,255$.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 7965 v kat. ú. Pezinok popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc.č. 3675/13 zastavané plochy a nádvoría o výmere 330 m²

parc.č. 3675/14 zastavané plochy a nádvoría o výmere 33 m²

parc.č. 3675/15 zastavané plochy a nádvoría o výmere 998 m²

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby:

budova praktického vyučovania súp. č. 1768 na parc. č. 3675/13

sklad súp. č. 4040, na parc. č. 3675/14

B. Vlastníci:

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava - Ružinov

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: Delimitač. protokol, listina o určení sč.

Titul nadobudnutia: Listina o určení sč.

Titul nadobudnutia: delimitačný protokol, listina o určení sč.

Titul nadobudnutia LV: Žiadosť - zmena adresy - 1794/06

C. Ťarchy: Bez zápisu.

Iné údaje: Bez zápisu.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 17.2.2015 za účasti znalca.
- Zameranie vykonané dňa 17.2.2015.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 17.2.2015.

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia stavby ani doklady o veku stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

oskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené neboli rozdiely v popisných a podietických údajoch katastra.

Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

stavby: budova praktického vyučovania súp. č. 1768 na parc. č. 3675/13, sklad sp. č. 4040 na parc. č. 3675/14.

službenstvo: prípojka NN na parc. č. 3675/15.

zemky: parc. č. 3675/13, 3675/14 a 3675/15, zapísané vo výpise z LV č. 7965 v kt. ú. Pezinok.

Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú.

VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

1 DROBNÉ STAVBY

1.1 Sklad na parc. č. 3675/14, kat. ú. Pezinok

poloha objektu a dispozícia: Sklad súp. č. 4040 na parc. č. 3675/14 sa nachádza v kat. území mesta Pezinok v jej obytnej časti na ulici 1. mája. Je prístupný z verejnej spevnenej komunikácie. Objekt má vybudované jedno nadzemné podlažie. V objekte boli situované: vstup a skladová miestnosť.

vek nehnuteľnosti, technický stav, opotrebenie: doklady o veku nehnuteľnosti neboli predložené, podľa informácie od zadávateľa nimi nedisponuje. Vzhľadom na technický stav nehnuteľnosti a jej materiálovo-konštrukčné vyhotovenie jej vek stanovujem odhadom od roku 1965. Objekt bol dlhodobo nevyužívaný, technický stav ho umožňuje užívať na skladovanie materiálu. Pre výpočet opotrebenia som použil lineárnu metódu.

pripojenie na inžinierske siete: objekt bol pripojený na verejné rozvody: vody, kanalizácie, zemného plynu a elektriny prostredníctvom pripojenia k objektu na parc. č. 3675/13.

konštrukčné vyhotovenie: objekt je založený na základových pásoch z prostého betónu, s vyhotovenými izoláciami proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné konštrukcie sú murované z tehál s hr. muriva s hr. muriva do 30cm priečky sú murované z tehál. Vodorovné nosné konštrukcie sú drevené trámové. Zastrešenie má pultovú strechu - s plechovou strešnou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie úpravy povrchov tvoria zdrsnené vápenné omietky. Vnútorne povrchy stien sú hladké vápenné omietky. Podlahy sú z keramických dlažieb. Dvere sú drevené plné. Okná v 1. NP sú drevené zdvojené. Kúrenie - 2x plynové gamatky. V objekte je rozvod, elektriny a plynu.

VÝPOČET VECNOSTI A OPOTREBENIE

Vývodná stavba z roku 1965

vek:	2015 - 1965 = 50 r.
vekovosť stavby:	80 r.
predpokladaný rok zániku stavby:	2045
opotrebenie:	$50 \text{ r.} * 100 \% / 80 \text{ r.} = 62,50 \%$

VÝPOČET VECNOSTI A OPOTREBENIE

zpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa sad uvedených v použítom katalógu.

eficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,255
eficient vyjadrujúci územný vplyv:	1,02

NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
2	Základy a podmurovka	
2.3	bez podmurovky, iba základové pásy	615
3	Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)	
3.1.b	murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
4	Stropy	
4.5	podbitie krovu	150
5	Krov	
5.3	pultové	545
6	Krytina strechy na krove	
6.1.c	plechová pozinkovaná	760
7	Klmpiarske konštrukcie	
7.4	z pozinkovaného plechu	100
8	Vonkajšia úprava povrchov	
8.2	striekaný brizolit, vápenná štuková omietka	370
10	Vnútoraná úprava povrchov	
10.2	vápenná hladká omietka	185
12	Dvere	
12.2	plné alebo zasklené, dyhované, z tvrdého dreva	750
13	Okná	
13.5	zdvojené a ostatné s dvojvrstvovým zasklením	80
14	Podlahy	
14.5	dlaždice, palubovky, dosky, cementový poter	185
14.7	vodorovná izolácia	50
8	Elektroinštalácia	
8.3	svetelná a motorická - poistky	245
9	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
11	Kovové mreže	
	- vyskytujúca sa položka	40
	Spolu	5390

Źnaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

4	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
4.1.c	lokálne vykurovanie plynové kachle (GAMAT a pod.) (2 ks)	560
	Spolu	560

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 32,32 m²

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 18 / 32,32 = 0,557

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia: (5390+560*0,557) / 30,1260 = 189,27 EUR/m²

Pôvodná stavba z roku 1965

Zastavaná plocha: 8,08*4,00 = 32,32 m²

Východisková hodnota:	189,27 EUR/m ² *32,32 m ² *2,255*1,02	14 070,19 EUR
Technický stav:	100 % - 62,50 %	37,50 %
Technická hodnota:	37,50 % z 14 070,19 EUR	5 276,32 EUR

Technická hodnota 1. nadzemného podlažia spolu: 5 276,32 EUR

BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

Budova praktického vyučovania súp. č. 1768 na parc. č. 3675/13, kat ú. nok.

ia objektu a dispozícia: Prevádzková budova súp. č. 1768 na parc. č. 3675/13 sa ádza v kat. území mesta Pezinok v jej obytnej časti na ulici 1. mája. Je tupná z miestnej spevnenej komunikácie. Objekt má vybudované jedno nadzemné ašie. V objekte boli situované: vstup, miestnosti pre praktické vyučovanie, dy, sociálne zariadenia a chodba.

nehnuteľnosti, technický stav, opotrebenie: doklady o veku nehnuteľnosti neboli ložené, podľa informácie od zadávateľa nimi nedisponuje. Vzhľadom technický stav nehnuteľnosti a jej materiálovo-konštrukčné vyhotovenie jej stanovujem odhadom od roku 1962. Objekt má strhnutú strechu prepadnuté py následkom čoho schátral a bol zdevastovaný, jeho veľmi zlý technický stav edovoľuje užívať a vyžaduje okamžitú rekonštrukciu. Pre výpočet opotrebenia použil kubickú metódu.

jenie na inžinierske siete: objekt bol pripojený na verejné rozvody: vody, lizácie, zemného plynu a elektriny.

trukčné vyhotovenie: objekt je založený na základových pásoch z prostého nu, s vyhotovenými izoláciami proti vode a zemnej vlhkosti. Zvislé nosné trukcie sú murované z tehál s hr. muriva s hr. muriva do 30cm priečky sú vané z tehál. Vodorovné nosné konštrukcie boli drevené trámové stropy. rešenie tvorila sedlová strechy - drevený hambáľkový krov, s plechovou šnou krytinou. Klampiarske konštrukcie boli z pozinkovaného plechu. ajšie úpravy povrchov tvoria hladké vápenné omietky. Vnútorne povrchy stien ladté vápenné omietky. Podlahy boli, keramické dlažby Dvere boli drevené . Okná v 1. NP sú drevené zdvojené.

DTNOSŤ A OPOTREBENIE:

odná stavba z roku 1962:

2015-1962 = 53 r.

očet: opotrebenie hlavnej stavby kubickou metódou

k lobej nosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
ady	7,69	16,28	75	12,21
vo	20,86	44,17	50	22,09
py	12,09	25,60	0	0,00
disko	0,00	0,00	0	0,00
	6,59	13,95	0	0,00
t	47,23			34,30

ový stav PDŽ stavby: 34,30 %

adná životnosť stavby: 80 r.

stavby: 53 r.

lpokladaná životnosť stavby: 66 r.

lpokladaný rok zániku stavby: 2028

trebenie stavby: 53 r. * 100 % / 66 r. = 80,30 %

RIEDENIE STAVBY:

O: 801 36 budovy dielní pre výučbu a výchovu
1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

počtový ukazovateľ: 2 375 / 30,1260 = 78,84 EUR/ m³

ficient konštrukcie: murovaná z tehál, tvárnic, blokov: K_k = 0,939

ÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

dlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky(h)	h
dzemné	1	33,90*9,68	328,15	Repr.	3,05	3,05

lomerná zastavaná plocha:

$$(328,15)/1 = 328,15 \text{ m}^2$$

lomerná výška podlaží:

$$(328,15*3,05)/(328,15) = 3,05 \text{ m}$$

koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$K_{zp}=0,92+(24/328,15)=0,9931$$

koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$K_{vp}=0,30+(2,10/3,05)=0,9885$$

ÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
Konštrukcie podľa RU:						
Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,69	100	7,69
Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	20,86	90	18,77
Stropy	11,00	1,00	11,00	12,09	0	0,00
Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,59	0	0,00
Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00
Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,69	25	1,92
Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,30	90	2,97
Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Dvere	3,00	1,00	3,00	3,30	0	0,00
Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Okná	5,00	1,00	5,00	5,49	0	0,00
Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,40	0	0,00
Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,49	0	0,00
Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00
Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00
Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,30	0	0,00
Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,30	0	0,00
Spolu	100,00		91,00	100,00		31,36

koeficient vplyvu vybavenosti:

$$K_v = 91,00 / 100 = 0,91$$

zastavanosť stavby:

$$31,36 \%$$

dokončenosť stavby:

$$68,64 \%$$

koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$2,255$$

koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$1,02$$

hodisková hodnota na MJ:

$$84 \text{ EUR/m}^3 * 2,255 * 1,02 * 0,9100 * 0,9931 * 0,9885 * 0,9390 = 152,1143 \text{ EUR/m}^3$$

vodná stavba z roku 1962:

stavaný priestor stavby:

$(33,90 * 9,68) * 0,20$	65,63 m ³
$(33,90 * 9,68) * 2,80$	918,83 m ³
$(33,90 * 9,68) * 1/2 * 1,05$	172,28 m ³
lu	1 156,74 m³

hodisková hodnota ončenej stavby:	1156,74m ³ *152,1143 EUR/m ³	175 956,70 EUR
okončenosť:	-68,64 % z 175 956,70 EUR	-120 776,68 EUR
hodisková hodnota:		55 180,02 EUR
hnický stav:	100 % - 77,94 %	22,06 %
hnická hodnota:	22,06 % z 55 180,02 EUR	12 172,71 EUR

$$\text{ončenosť stavby: } (55\,180,02\text{EUR} / 175\,956,70\text{EUR}) * 100 \% = 31,3600 \%$$

3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

3.1 Elektrická prípojka na parc. č. 3675/14, kat. ú. Pezinok.

dátok užívania: 1980
 rok: 2015 - 1980 = 35 r.
 plánová životnosť: 40 r.
 potrebenie vonkajšej úpravy: $35 * 100 / 40 = 87,50 \%$
 koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,255
 koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,02
 počet merných jednotiek: 5.00 bm

kategória: 7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
 druh: 7.1. NN prípojky
 označenie: 7.1.v) kábelová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm
 kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia
 výpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ EUR/bm}$
 počet káblov: 1
 výpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 EUR/bm

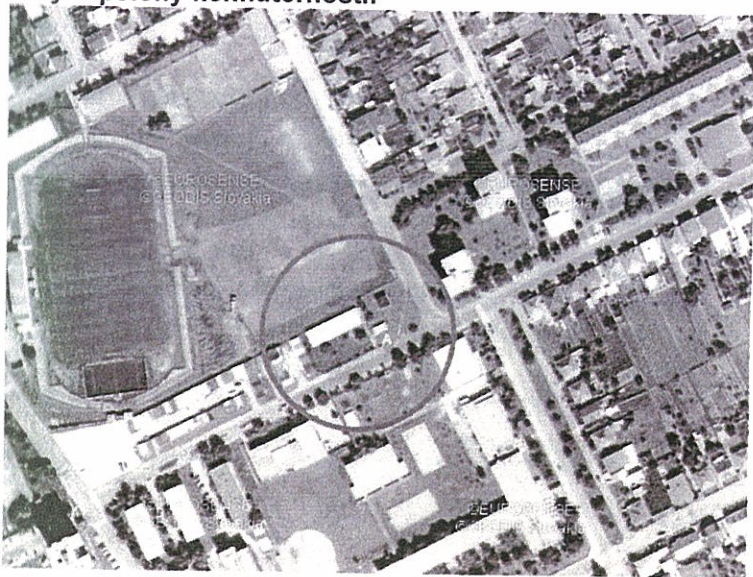
hodisková hodnota:	5 bm*(17,43 EUR/bm+0*10,46 EUR/bm)*2,255*1,02	200,45 EUR
hnický stav:	100 % - 87,50 %	12,50 %
hnická hodnota:	12,50 % z 200,45 EUR	25,06 EUR

4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

ov	Východisková hodnota	Technická hodnota
úd na parc. č. 3675/14, kat. ú. Pezinok	14 070,19 EUR	5 276,32 EUR
lova praktického vyučovania súp. č. 1768 na parc. 875/13, kat. ú. Pezinok.	55 180,02 EUR	12 172,71 EUR
elektrická prípojka na parc. č. 3675/14, kat. ú. Pezinok.	200,45 EUR	25,06 EUR
celkom:	69 450,66 EUR	17 474,09 EUR

STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

Analýza polohy nehnuteľnosti:



Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v katastrálnom území mesta Pezinok, v blízkosti miestnej spevnenej komunikácie na ulici 1. Mája, v obytnej časti mesta, so zástavbou, bytových domov a garáží pre osobné motorové vozidlá. Nehnuteľnosť bola pripojená na všetky vybudované dostupné inžinierske siete - /kanalizácia, elektrina, vodovod a zemný plyn/. Vzdialenosť do hl. mesta SR Bratislava, prostriedkom hromadnej dopravy je cca do 30 min., cca do 25 km. Vzdialenosť do centra mesta

je do 10 min. pešou chôdzou. V blízkosti nehnuteľnosti sú vybudované objekty na bývanie a občianskej vybavenosti. Jedná sa o nehnuteľnosti na susedných pozemkoch.

Analýza využitia nehnuteľnosti: Nehnuteľnosť bola využívaná na praktické vyučovanie. V čase obhliadky boli nehnuteľnosti nevyužívané a ich využitie nie možné predchádzajúcej rozsiahlej rekonštrukcie.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v zátopovom území, nie sú poznatky o negatívnych účinkoch vetra, ale cez danú lokalitu neprechádzajú diaľkové potrubia, vysoké napätie. Jedná sa o oblasť s priemernou úrovňou kriminality. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach sa nachádzajú garáže - vid. v prílohe výpis z LV č. 7965. Budova praktického vyučovania súpr. č. 1768 na parc. č. 3675/13 je však vo veľmi zlom technickom stave: nemá strechu, je schátraná a bez rozsiahlej rekonštrukcie ju nie možné obývať. V susedstve s parc. č. 3675/15 je umiestnený teplovod s ochranným oknom.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

1. STAVBY

Pre potreby polohovej diferenciácie som zvolil pre ohodnotenie vzhľadom na dostupnosť vstupných informácií pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností. Koeficient polohovej diferenciácie som stanovil na základe metodiky USI - Žilina 0,50, vzhľadom na poznatky znalca o záujme o kúpu nehnuteľností nebytových typov v okolí hl. mesta SR Bratislava - Pezinok.

Koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Koeficienty polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 1,500	II. trieda = 1,000	III. trieda = 0,500	IV. trieda = 0,275	V. trieda = 0,050
II. trieda + (0,500 + 1,000)	Aritm. priemer I. a III. triedy	Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	

očet koeficientu polohovej diferenciácie:

opis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
rh s nehnuteľnosťami	IV.	0,275	13	3,5750
opyt v porovnaní s ponukou je nižší				
oloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,000	30	30,0000
asti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a ybraných sídlisk				
účasný technický stav nehnuteľností	V.	0,050	8	0,4000
ehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, ekonštrukciu				
revládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,5000
objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
rislušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,0000
ez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
yp nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,0000
riemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s redzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým ispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt ez parkoviska.				
racovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,000	9	9,0000
ostatočná ponuka pracovných možností v dosahu opravy, nezamestnanosť do 10 %				
kladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,0000
riemerná hustota obyvateľstva				
rientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,5000
rientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a lastočne nevhodná				
onfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,0000
vinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do				
lpravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,0000
ektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, nalizácia, telefón, spoločná anténa				
oprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,0000
leznica, autobus a miestna doprava				
oč. vybav.(úrad,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	II.	1,000	10	10,0000
resný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná ola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná eť obchodov a základné služby				
irodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,2000
s, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
alita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,0000
žný hluk a prašnosť od dopravy				
žnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,0000
z zmeny				
žnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,275	7	1,9250
zerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok				

núčasnej zástavby				
Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,050	4	0,2000
nehnuteľnosti bez výnosu				
Názor znalca	IV.	0,275	20	5,5000
problematická nehnuteľnosť				
Spolu			180	125,80

koeficient polohovej diferenciácie: $125,8 / 180 = 0,699$

obecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$474,09 \text{ EUR} * 0,699 = 12\,214,39 \text{ EUR}$

1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

1.2.1 Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 7965, kat. ú. Pezinok.

odnecované pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území mesta Pezinok, v blízkosti miestnej spevnenej komunikácie, v obytnej časti obce, na ulici 1.Mája v okolí so zástavbou, bytových domov, garáží pre osobné motorové vozidlá a risko. Zastavané sú schátranou bývalou budovou pre výučbu žiakov a skladom. Pozemky sú pripojiteľné na všetky vybudované dostupné inžinierske siete - analýza, elektrina, vodovod, zemný plyn/. Vzdialenosť do centra hl. mesta Bratislava, z ktorého je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, vlastným autom cca do 30 min., cca do 25 km. Vzdialenosť do centra obce do 10 min. pešou vzd. V blízkosti nehnuteľností sú vybudované objekty na bývanie a občianskej vybavenosti. V okolí nehnuteľností je bežný hluk od cestnej dopravy. Pozemky sú vinaté. Východiskovú hodnotu pozemkov ovplyvňuje poloha mesta Pezinok k hl. mestu SR Bratislava z ktorého vyplýva zvýšený záujem o ich kúpu, do 50% z východiskovej hodnoty t.j. 33,19 EUR/m².

celá	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
5/13	zastavaná plocha a nádvorie	330	330,00	1/1	330,00 m ²
5/14	zastavaná plocha a nádvorie	33	33,00	1/1	33,00 m ²
celá výmera					363,00 m²

obc: Pezinok
východisková hodnota: 33,19 EUR

koeficient všeobecnej situácie: 1,10
obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytne časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov

koeficient intenzity využitia: 0,95
rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3-4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby

koeficient dopravných vzťahov: 1,00
pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou cest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20
obytná poloha

Koeficient druhu pozemku: 1,50
zastavaná plocha, nádvorcia a záhrady pri stavbách
0) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)

Koeficient povyšujúcich faktorov: 1,00

Koeficient redukujúcich faktorov: 1,00

Koeficient polohovej diferenciácie: $1,10 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,50 \cdot 1,00 = 1,881$

Podnetková hodnota pozemku: $1,8810 \cdot 33,19 \text{ EUR/m}^2 = 62,43 \text{ EUR/m}^2$

Obecná hodnota pozemku: $363,00 \text{ m}^2 \cdot 62,43 \text{ EUR/m}^2 = 22\,662,09 \text{ EUR}$

YHODNOTENIE

Ukazovateľ	VŠH [EUR]
Parcela č. 3675/13	20 601,90
Parcela č. 3675/14	2 060,19
Spolu	22 662,09

1.2.2 Pozemok zapísaný vo výpise z LV č. 7965, kat. ú. Pezinok.

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v katastrálnom území mesta Pezinok, v blízkosti cestnej spevnenej komunikácie, v obytnej časti obce, na ulici 1. Mája v okolí so stavbou, bytových domov, garáží pre osobné motorové vozidlá a ihrisko. Pozemky pripojiteľné na všetky vybudované dostupné inžinierske siete - /kanalizácia, elektrina, vodovod, zemný plyn/. Vzdialenosť do centra hl. mesta SR Bratislava, ktorého je zvýšený záujem o kúpu nehnuteľností, vlastným autom je cca do 30 min., cca do 25 km. Vzdialenosť do centra obce do 10 min. pešou chôdzou. V blízkosti nehnuteľností sú vybudované objekty na bývanie a občianskej vybavenosti. V okolí nehnuteľností je bežný hluk od cestnej dopravy. Pozemok je vinatý. Na okraji susednej parcely je vedený podzemný teplovod ktorého hranné pásmo zasahuje na ohodnocovanú parcelu v šírke 1m. Východiskovú hodnotu pozemkov ovplyvňuje poloha mesta Pezinok k hl. mestu SR Bratislava z ktorého vyplýva zvýšený záujem o ich kúpu, do 50% z východiskovej hodnoty 33,19 EUR/m².

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
9/15	zastavaná plocha a nádvorie	998	998,00	1/1	998,00 m ²

Obec: Pezinok
Východisková hodnota: 33,19 EUR

Koeficient všeobecnej situácie: 1,10
obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytne časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov

Koeficient intenzity využitia: 0,95
rodinné domy s nižším štandardom vybavenia, bytové domy s podštandardným vybavením, 3-4-podlažné nebytové stavby pre priemysel s malým technickým vybavením, využívané poľnohospodárske stavby

Koeficient dopravných vzťahov: 1,00
pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou cesty, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20
obytne poloha

Koeficient druhu pozemku:

1,50

*nastavaná plocha, nádvorja a záhrady pri stavbách
d) veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v písmene c)*

Koeficient zvyšujúcich faktorov:

1,00

Koeficient redukujúcich faktorov:

0,95

redukujúce faktory:

- ochranné pásmo k teplovodu na susednom pozemku

Koeficient polohovej diferenciácie:

$1,10 \cdot 0,95 \cdot 1,00 \cdot 1,20 \cdot 1,50 \cdot 0,95 = 1,787$

Jednotková hodnota pozemku:

$1,7870 \cdot 33,19 \text{ EUR/m}^2 = 59,31 \text{ EUR/m}^2$

Všeobecná hodnota pozemku:

$998,00 \text{ m}^2 \cdot 59,31 \text{ EUR/m}^2 = \mathbf{59\,191,38 \text{ EUR}}$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Vzhľadom na dostupnosť potrebných vstupných údajov a spôsob využitia nehnuteľností bola pre výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností použitá metóda polohovej diferenciácie.

Rekapitulácia :

Názov Všeobecná hodnota

a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota stavieb: 12 214,39 EUR

Všeobecná hodnota pozemkov: 81 853,47 EUR

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb a pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
STAVBY	
Stĺad na parc. č. 3675/14, kat. ú. Pezinok	3 688,15
Indova praktického vyučovania súp. č. 1768 na parc. č. 3675/13, kat. ú. Pezinok.	8 508,73
Elektrická prípojka na parc. č. 3675/14, kat. ú. Pezinok.	17,52
POZEMKY	
Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 7965, kat. ú. Pezinok. - parc. č. 3675/13	20 601,90
Pozemky zapísané vo výpise z LV č. 7965, kat. ú. Pezinok. - parc. č. 3675/14	2 060,19
Pozemok zapísaný vo výpise z LV č. 7965, kat. ú. Pezinok. - parc. č. 3675/15	59 191,38
Spolu pozemky	81 853,47
Spolu VŠH	94 067,86
Zaokrúhlene	94 100,00

Blokom: Deväťdesiatštyritisícsto Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nebolo identifikované mimoriadne riziko.

V Bratislave dňa 13.4.2015

Dr. Ing. Roman Chotár

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 30.9.2015.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7965, kat. ú. Pezinok zo dňa 17.2.2015, vyhotovený prostredníctvom katasterportálu.sk.

Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3675/13 zo dňa 17.2.2015.

Výkres situácia č. 2 - tepelné hospodárstvo Pezinok - Juh.

Schéma pôdorysov podlaží a zvislé rezy.

Fotodokumentácia.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
Informatívna kópia z mapy
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Pezinok
Obec: PEZINOK
Katastrálne územie: Pezinok

17. februára 2015 11:44

3631/11

3691/4

3677

3676

3675/25

3675/13

3675/17

3675/20

3675/19

3675/15

3675/14

3675/18

3675/21

3675/22

3508/2

3478/6

3478/2

MÁJA

3478/5

3478/1

3478/3

3479

SCALE 1 : 785

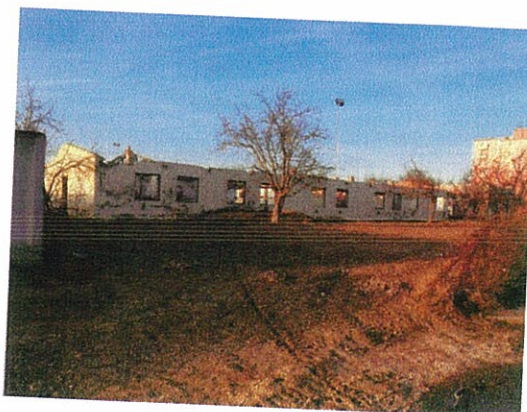
0

20

40

60

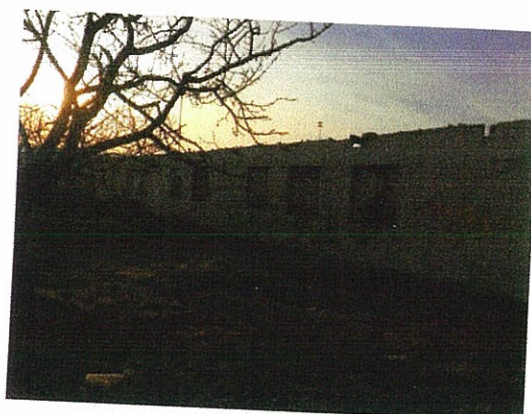
METERS



Juhovýchodné priečelie.



Severozápadné priečelie.



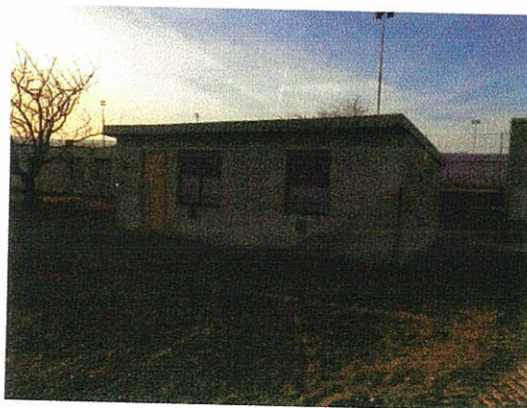
Juhovýchodné priečelie.



Severné priečelie.



Budova súp. č., interiér.



Sklad súp. č. 4040 vstupné priečelie.



Sklad súp. č. 4040 severozápadné priečelie.