

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 katastráli 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.

Použitie rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie 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 ŠU 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. Ďarchy: 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:

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

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

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

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

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

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 DROBNÉ STAVBY

2.1.1 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 miestnej 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 простého 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 tvorí pultová strecha - s plechovou strešnou krytinou. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie úpravy povrchov tvoria zdrsnené vápenné omietky. Vnútorné povrchy stien sú hladké vápenné omietky. Podlahy sú z keramických dlažieb. Dvere sú drevené plné. Okná v 1. NP sú drevené zdvojené. Vykurovanie - 2x plynové gamatky. V objekte je rozvod, elektriny a plynu.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE

Pôvodná stavba z roku 1965

Vek:

2015 - 1965 = 50 r.

Životnosť stavby:

80 r.

Predpokladaný rok zániku stavby:

2045

Opotrebenie:

$50 \text{ r.} \cdot 100 \% / 80 \text{ r.} = 62,50 \%$

VÝCHODISKOVÁ HODNOTA A TECHNICKÁ HODNOTA PODLAŽÍ:

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m² ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,255

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,02

1. 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
8	Klmpiarske konštrukcie	
8.4	z pozinkovaného plechu	100
9	Vonkajšia úprava povrchov	
9.2	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
18	Elektroinštalácia	
18.3	svetelná a motorická - poistky	245
19	Inštalácia plynu	
	- vyskytujúca sa položka	55
21	Kovové mreže	
	- vyskytujúca sa položka	40
	Spolu	5390

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

24	Lokálne vykurovanie a kotol ústredného vykurovania	
24.1.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

2.2 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

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

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

Vek nehnuteľnosti, technický stav, opotrebenie: doklady o veku nehnuteľnosti neboli predložené, podľa informácie od zadávateľa nimi nedisponuje. Vzhľadom na technický stav nehnuteľnosti a jej materiálno-konštrukčné vyhotovenie jej vek stanovujem odhadom od roku 1962. Objekt má strhnutú strechu prepadnuté stropy následkom čoho schátral a bol zdevastovaný, jeho veľmi zlý technický stav ho nedovoľuje užívať a vyžaduje okamžitú rekonštrukciu. Pre výpočet opotrebenia som použil kubickú metódu.

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

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 boli drevené trámové stropy. Zastrešenie tvorila sedlová strecha - drevený hambáľkový krov, s plechovou strešnou krytinou. Klampiarske konštrukcie boli z pozinkovaného plechu. Vonkajšie úpravy povrchov tvoria hladké vápenné omietky. Vnútorne povrchy stien sú hladké vápenné omietky. Podlahy boli, keramické dlažby. Dvere boli drevené plné. Okná v 1. NP sú drevené zdvojené.

ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

Pôvodná stavba z roku 1962:

Vek: 2015-1962 = 53 r.

Výpočet: opotrebenie hlavnej stavby kubickou metódou

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	7,69	16,28	75	12,21
Murivo	20,86	44,17	50	22,09
Stropy	12,09	25,60	0	0,00
Schodisko	0,00	0,00	0	0,00
Krov	6,59	13,95	0	0,00
Súčet	47,23			34,30

Celkový stav PDŽ stavby: 34,30 %

Základná životnosť stavby: 80 r.

Vek stavby: 53 r.

Predpokladaná životnosť stavby: 66 r.

Predpokladaný rok zániku stavby: 2028

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

ZATRIEDENIE STAVBY:

JKSO: 801 36 budovy dielní pre výučbu a výchovu

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

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

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

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:

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

Priemerná zastavaná plocha:

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

Priemerná 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:

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

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	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:						
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,69	100	7,69
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	20,86	90	18,77
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	12,09	0	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,59	0	0,00
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,69	25	1,92
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,30	90	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,30	0	0,00
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,49	0	0,00
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,40	0	0,00
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,49	0	0,00
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,10	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,20	0	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,30	0	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00
25	Ostatné	6,00	0,50	3,00	3,30	0	0,00
	Spolu	100,00		91,00	100,00		31,36

Koeficient vplyvu vybavenosti:

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

Rozostavanosť stavby:

$$31,36 \%$$

Nedokončenosť stavby:

$$68,64 \%$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$2,255$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

$$78,84 \text{ EUR/m}^3 * 2,255 * 1,02 * 0,9100 * 0,9931 * 0,9885 * 0,9390 = 152,1143 \text{ EUR/m}^3$$

Pôvodná stavba z roku 1962:

Obstavaný priestor stavby:

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

Východisková hodnota dokončenej stavby:	1156,74m ³ *152,1143 EUR/m ³	175 956,70 EUR
Nedokončenosť:	-68,64 % z 175 956,70 EUR	-120 776,68 EUR
Východisková hodnota:		55 180,02 EUR
Technický stav:	100 % - 77,94 %	22,06 %
Technická hodnota:	22,06 % z 55 180,02 EUR	12 172,71 EUR

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

2.3 VONKAJŠIE ÚPRAVY

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

Začiatok užívania: 1980
 Vek: 2015 - 1980 = 35 r.
 Základná životnosť: 40 r.
 Opatrebenie 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)

Bod: 7.1. NN prípojky

Položka: 7.1.v) kábelová prípojka zemná Cu 4*16 mm*mm

Kód KS: 2213 Diaľkové telekomunikačné siete a vedenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $525/30,1260 = 17,43 \text{ EUR/bm}$

Počet káblov: 1

Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 10,46 EUR/bm

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

2.4 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
Sklad na parc. č. 3675/14, kat. ú. Pezinok	14 070,19 EUR	5 276,32 EUR
Budova praktického vyučovania súp. č. 1768 na parc. č. 3675/13, 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
Spolu:	69 450,66 EUR	17 474,09 EUR

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

A/ Analýza polohy nehnuteľností:



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

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

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

C/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nenachádzajú v zátopovom území, nie sú poznatky o negatívnych účinkoch vetra, resp. cez danú lokalitu neprechádzajú diaľkové potrubia, vysoké napätie. Jedná sa o oblasť s priemernou úrovňou kriminality. Na ohodnocovaných nehnuteľnostiach neviaznu tarchy - viď. v prílohe výpis z LV č. 7965. Budova praktického vyučovania súp. 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 užívať. V susedstve s parc. č. 3675/15 je umiestnený teplovod s ochranným pásom.

3.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1 STAVBY

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5

Určenie koeficientov 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
III. trieda + 200 % = (0,500+1,000)	Aritm. priemer I. a III. triedy		Aritm. priemer V. a III. triedy	III. trieda - 90 % = (0,500- 0,450)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,275	13	3,5750
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	II.	1,000	30	30,0000
	časti obce, mimo obchodného centra, hlavných ulíc a vybraných sídlisk				
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti	V.	0,050	8	0,4000
	nehnuteľnosť vyžaduje okamžitú rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,5000
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,0000
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,500	10	5,0000
	priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska.				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	II.	1,000	9	9,0000
	dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	1,000	6	6,0000
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,5000
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,0000
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	1,000	7	7,0000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	1,000	7	7,0000
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Obč. vybav.(úrady,školy,zdrav.,obchody,služby,kultúra)	II.	1,000	10	10,0000
	okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	IV.	0,275	8	2,2000
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,000	9	9,0000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,500	8	4,0000
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	IV.	0,275	7	1,9250
	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok				

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

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

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie:

$17\,474,09 \text{ EUR} * 0,699 = 12\,214,39 \text{ EUR}$

3.1.2 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

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

Ohodnocované 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 ihrisko. Zastavané sú schátranou bývalou budovou pre výučbu žiakov a skladom. Pozemky sú pripojiteľné na všetky vybudované dostupné inžinierske siete - /kanalizácia, elektrina, vodovod, zemný plyn/. Vzdialenosť do centra hl. mesta SR Bratislava, z 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. Pozemky sú rovinaté. 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.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
3675/13	zastavaná plocha a nádvorie	330	330,00	1/1	330,00 m ²
3675/14	zastavaná plocha a nádvorie	33	33,00	1/1	33,00 m ²
Spolu výmera					363,00 m²

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

33,19 EUR

Koeficient všeobecnej situácie:

1,10

3. obytne 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

2. 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

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:

1,20

3. obytná poloha

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

Koeficient povyšujúcich faktorov: 1,00

Koeficient redukujúcich faktorov: 1,00

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

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

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

VYHODNOTENIE

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

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

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v katastrálnom území mesta Pezinok, v blízkosti miestnej spevnenej komunikácie, v obytnej časti obce, na ulici 1.Mája v okolí so zástavbou, bytových domov, garáží pre osobné motorové vozidlá a ihrisko. Pozemky je pripojiteľné na všetky vybudované dostupné inžinierske siete - /kanalizácia, elektrina, vodovod, zemný plyn/. Vzdialenosť do centra hl. mesta SR Bratislava, z 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 nehnuteľnosti sú vybudované objekty na bývanie a občianskej vybavenosti. V okolí nehnuteľnosti je bežný hluk od cestnej dopravy. Pozemok je rovinatý. Na okraji susednej parcely je vedený podzemný teplovod ktorého ochranné 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
3675/15	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

3. obytne 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

2. 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

4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min.), územie mesta

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy: 1,20

3. obytná poloha

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

Koeficient zvyšujúcich faktorov: 1,00

Koeficient znižujúcich faktorov: 0,95
znižujúce 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: $998,00 \text{ m}^2 \cdot 59,31 \text{ EUR/m}^2 = 59\,191,38 \text{ EUR}$

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	
Sklad na parc. č. 3675/14, kat. ú. Pezinok	3 688,15
Budova 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

Slovom: 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.

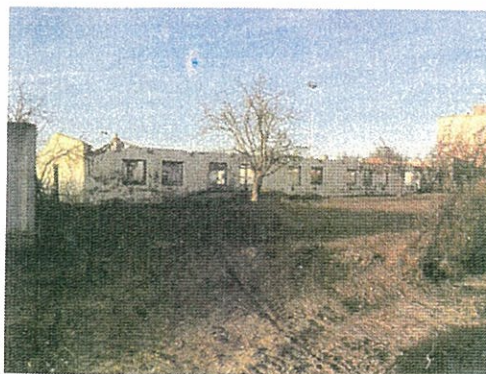
Kópia z katastrálnej mapy na parc. č. 3675/13 zo dňa 17.2.2015.

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

Schéma pôdorysov podlaží a zvislé rezy.

Fotodokumentácia.

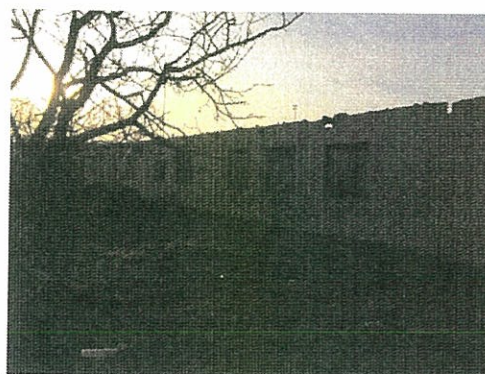
Juhovýchodné priečelie.



Severozápadné priečelie.



Juhovýchodné priečelie.



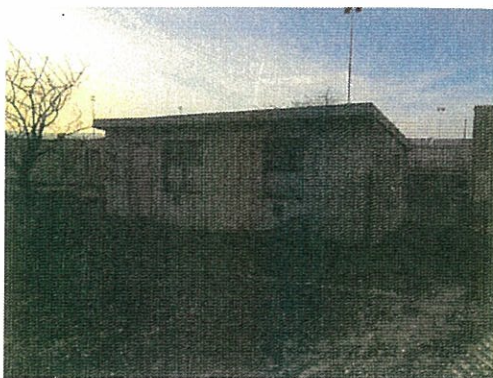
Severné priečelie.



Budova súp. č., interiér.



Sklad súp. č. 4040 vstupné priečelie.



Sklad súp. č. 4040 severozápadné priečelie.

