

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja



UZNESENIE

Návrh na určenie prebytočného nehnuteľného majetku vo vlastníctve BSK

UZNESENIE č. 34 / 2010

zo dňa 11.6.2010

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A. r o z h o d l o

o prebytočnosti nasledovných nehnuteľností:

1. areál bývalého SOU energetického, Pod Holým vrchom, Záhorská Bystrica - k. ú., Záhorská Bystrica, okres Bratislava IV, obec BA IV. M. č. Záhorská Bystrica, evidovanom na LV č. 4526,
2. objektu chaty v k. ú. Pezinok, súp. č. 595, evidovanom na LV č. 5242 – Kučišdorfská Dolina. Okres Pezinok, obec Pezinok,
3. prevádzkovej budovy SOU Pezinok súp. č. 5, nachádzajúca sa na parcele č. 4976, v okrese Pezinok na ul. M. R. Štefánika, zapísaná na LV č. 3912, k. ú. Pezinok, obec Pezinok
4. budovy školy súp. č. 3127, LV č. 3192 na Krásnohorskej ul. č. 4, v Bratislave, k. ú., BA – Petržalka,
5. dielne na Elektrárenskej ul. 1, v Bratislave, LV č. 4196, k. ú. BA – Nové Mesto nachádzajúcich sa na parc. č. 13655/8, parc.č.13655/24 vrátane pozemkov,

6. muničných skladov v Záhorskej Bystrici vedených na LV č. 4877, k.ú. Záhorská Bystrica, parc. č. 2841 vo výmere 56401 m², 2841/2 vo výmere 115 m², 2841/3 vo výmere 123 m², 2841/4 vo výmere 124 m², 2841/5 vo výmere 11 m², 2841/6, vo výmere 116 m², 2847/1 vo výmere 1576, 2847/5 vo výmere 146 m², 2847/6. vo výmere 22 m², 2847/7 vo výmere 23 m². Stavby súp. č. 4003, 4004, 4005, 4006, 4007, 4008, 4009, 4010.

7. nehnuteľností v areáli Vajnory, LV č. 3103, k. ú. Vajnory parc. č. 2122/1 vo výmere 13658, ostatné, 2122/3 vo výmere 49 m², zastavané plochy a nádvoría, 2122/4 vo výmere 66 m², zastavané plochy a nádvoría, 2122/5 vo výmere 85 m², zastavané plochy a nádvoría, 2125/4 vo výmere 1192, ostatné plochy, 2762 vo výmere 1374, zastavané plochy a LV č. 3838 k. ú. Svätý Jur budovy súp. č. 846, na parc. č. 6657/4, 6657/5.

8. pozemkov pri budove Polikliniky Senec, vedených na LV č. 6488:

parc. č. 981/1 vo výmere 3096 m², zastavané plochy a nádvoría,
parc. č. 981/2 vo výmere 181 m², zastavané plochy a nádvoría,
parc. č. 981/7 vo výmere 83 m², zastavané plochy a nádvoría,
parc. č.981/12 vo výmere 4346 m² zastavané plochy a nádvoría, odčlenená Geometrickým plánom č. 84 /07 zo dňa 6.9.2007 od parc. č. 981/3.

9. dielní na Starej Ivánskej ceste 1/A vedených na LV č. 2863:

parc. č. 16934/30, 16934/6, 16931/8,16931/23, a stavby na parc. č. 16934/6 súp. č. 5315, zastavané plochy a nádvoría, k. ú. Tmávka.

B. s c h v a ŕ u j e

- B.1. predaj prebytočného majetku uvedeného v časti A. formou obchodnej verejnej súťaže,
- B.2. záväzné kritérium pre vyhodnotenie ponúk – cena.

C. u k l a d á

riadiťovi Úradu Bratislavského samosprávneho kraja:

1. Zverejniť zámer predaja majetku samosprávneho kraja na úradnej tabuli, internetovej stránke a v regionálnej tlači, spolu s uvedením podmienok obchodnej verejnej súťaže.
2. Vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž, v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja.
3. V spolupráci s komisiou podľa bodu D. uznesenia predložiť Zastupiteľstvu BSK po vykonaní obchodnej verejnej súťaže návrh na predaj nehnuteľného majetku.

D. v o l í

komisiu na vyhodnotenie obchodných verejných súťaží v zložení:

1. Milan Trstenský
2. Ladislav Gujber
3. Martin Borguľa
4. Peter Šramko
5. Alžbeta Ožvaldová
6. Ivo Nesrovnal
7. Július Papán

Bratislava dňa 17.6.2010



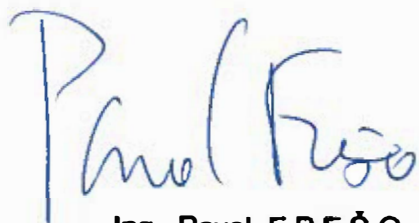
Ing. Zuzana Schwartzová
overovateľka



Mgr. Rudolf Kusý
overovateľ



PaedDr. Milan Trstenský
overovateľ



Ing. Pavol FREŠO
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: **Pezinok**
Obec: **PEZINOK**
Katastrálne územie: **Pezinok**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **04.05.2019**
Čas vyhotovenia: **16:38:02**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5242

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

| Súpisné číslo | na parcele číslo | Druh stavby | Popis stavby | Druh ch.n. | Umiest. stavby |
|---------------|------------------|-------------|------------------------|------------|----------------|
| 595 | 6966 | 19 | rekreačná chata | | 1 |

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 595 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4115.

Legenda:

Druh stavby:

19 - Budova pre šport a na rekreačné účely

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená 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 (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava - Ružinov,
PSČ 820 05, SK

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Delimitačný protokol

Titul nadobudnutia

Geom.pl.č.29/06 + Rozhodnutie Obvod. pozemkového úradu v Senci č.j.1094/07/11095-D

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť- zmena adresy -1794/06

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.



Ing.Bc. Oľga VIŠNIAROVÁ

znalkyňa z odboru: Stavebníctvo – pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

✉ Vajnorská 8/A, 831 04 Bratislava ☎ 0903 424 878

ovisniarova @ gmail.com

Zadávateľ: Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16, P.O.BOX 106
820 05 Bratislava
IČO 36 063 606

Číslo spisu/dátum: 17.05.2010

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 54 / 2010

*o hodnote nehnuteľností
zapísaných na LV č. 5242
rekreačná chata č.s.595 na parc.č. 6966
v Pezinku k.ú. Pezinok.*

Vo veci: Zistenia hodnoty nehnuteľností pre prevod nehnuteľností podľa vyhlášky
č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov

Rozsah: – 22 – strán formátu A₄, z toho – 5 – strán príloh formátu A₄

Počet vyhotovení: posudok sa odovzdáva v 4 vyhotoveniach a 1 ks zostáva v archíve znalca

Výtlačok číslo:

2

V Bratislave 30.06.2010.

I. Úvodná časť.

1. *Úloha znalca:* zistenie hodnoty nehnuteľnosti pre prevod nehnuteľností podľa vyhlášky č. 492 / 2004 Zz. (ďalej len „vyhláška“) v znení neskorších predpisov

2. *Dátum vyžiadania posudku:* 17.05.2010

3-4. *Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok a ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:* 10.06.2010

5. *Podklady na vypracovanie znaleckého posudku – dodané zadávateľom:*

- LV č. 5242 z Katasterportálu, stav Katastra nehnuteľností (ďalej len KN) k 08.05.2010
- Kópia katastrálnej mapy
- Potvrdenie BKS o nadobudnutí nehnuteľnosti.
- Stavebné povolenie ani kolaudačné rozhodnutie nie je k dispozícii.

Podklady na vypracovanie znaleckého posudku – dodané znalcom:

- Zameranie skutkového stavu a miestne šetrenie za prítomnosti zástupcu objednávateľa dňa 10.06.2009.
- Fotodokumentácia.

6. *Použitý právny predpis:* Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492 /2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciacie z dôvodov - najvýhodnejšia, niet porovnateľných objektov, nehnuteľnosť neprináša výnos.

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
- 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
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 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.
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: žiadne

II. Posudok

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE:

a) Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je **metóda polohovej diferenciácie**. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože 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. Z horeuvedených dôvodov sa preto ako najvhodnejšia metóda javí metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre I. štvrt'rok 2009.

b) *Vlastnícke a evidenčné údaje (uvádzané sú len týkajúce sa ohodnocovaného bytu a nebytového priestoru):*

Okres:..... Pezinok

Obec:..... Pezinok

Katastrálne územie:.... Pezinok

List vlastníctva č. 5242 zo dňa 11.05.2010, stav KIV k 08.05.2010

Časť A: Majetková podstata:

Stavby

| Stúp. č. | na parcele č. | Druh stavby | Charakteristika | Druh chr. n. | Umiestn. st. |
|----------|---------------|-------------|-----------------|--------------|--------------|
| 595 | 6966 | 19 | Rekreačná chata | | 1 |

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4116

Legenda:

Kód druhu stavby

19 – Budova pre šport a rekreačné účely

Kód umiestnenia stavby

1 – Stavby postavené na zemskom povrchu

Časť B: Vlastníci a iné oprávnené osoby

| Por. č. | Priezvisko, meno, adresa vlastníka | IČO/ Rodné číslo | Spolup. podiel |
|------------------------------------|---|---------------------|----------------|
| Účastník právneho vzťahu: Vlastník | | | |
| 1. | Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 18, Bratislava, PSČ 820 05, SR | | 1/1 |

Titul nadobudnutia:

Geom.pl. č. 29/08+Rozhodnutie Obvod.pozemkového úradu v Senci č.j.1094/07/11095-D

Delimitačný protokol

Titul nadobudnutia:

Žiadosť – zmena adresy – 1794/06

Časť „C“: *Ľarechy*

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

- c) *Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:* Nehnutel'nosť bola na mieste zameraná. Zakreslenie chaty v katastrálnej mape je v súlade so skutočnosťou. Stavba je zameraná a zakreslená v KN .
- d) *Porovnanie dokumentácie:* Nehnutel'nosť ešte je zapísaná na LV– ohodnocovaná nehnuteľnosť sa využívala na rekreáciu. V súčasnosti už niekoľko rokov nebola užívaná. Technická ani právna dokumentácia sa nezachovala – v prílohe prehlásenie o nedobudnutí. Priložený pôdorys a výmery súhlasia so skutočnosťou a celkovou výmerou podľa LV.
- e) *Údaje KN:* údaje v katastri nehnuteľností (ďalej len KN) súhlasia so skutkovým stavom.

f)

| Por. číslo: | Názov ohodnocovanej nehnuteľnosti v katastri | Číslo súpisné: | Číslo parcely: |
|-------------|--|----------------|----------------|
| 1. | Rekreačná chata | 595 | 6966 |

Vymenovanie jednotlivých súčastí nehnuteľnosti, ktoré nie sú vlastnícky vysporiadané: pozemok

2. STANOVENIE TECHNICKEJ HODNOTY:

Metodika ohodnotenia.

Hodnota nehnuteľného majetku pre účely ohodnotenia - pre potreby stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti– stavebná časť – sa stanoví podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. nasledovne:

POSTUP STANOVENIA VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

A. ZÁKLADNÉ POJMY A NÁZVOSLOVIE

1. 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.

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

3. Technická hodnota (TH)

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

4. Výnosová hodnota (HV)

Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

5. Stavby¹⁾

Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami zo stavebných výrobkov, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Stavby sa podľa stavebno-technického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a inžinierske stavby.

B. ZÁKLADNÉ POSTUPY OHODNOCOVANIA NEHNUTEĽNOSTÍ A STAVIEB

Všeobecná hodnota sa stanoví týmito metódami:

- porovnávacia metóda,
- kombinovaná metóda (použije sa pri stavbách, ktoré sú schopné dosahovať výnos formou prenájmu),
- výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciacie.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty. Pri ohodnocovaní nehnuteľností a stavieb nemocníc a zdravotníckych zariadení sa ako jedna z metód vždy použije metóda polohovej diferenciacie a pri hodnotení faktorov sa zohľadňuje najmä faktor – súčasný technický stav.

C. TECHNICKÁ HODNOTA STAVIEB

C.1 Výpočet východiskovej hodnoty (VH)

Výpočet sa vykoná na báze rozpočtových ukazovateľov. Rozpočtový ukazovateľ musí byť preskúmateľný, tzn. vybraný ukazovateľ sa musí presne identifikovať názvom, zatriedením do číselníka klasifikácie stavieb a jednotkovou hodnotou určenou podľa verejne publikovaných katalógov určených ministerstvom, z ktorého bol vybraný alebo vytvorený. Jednotková hodnota sa preskúmateľným spôsobom upraví podľa jednotlivých charakteristík hodnoteného objektu (výška podlaží, plocha podlaží, vybavenosť objektu, konštrukčno-materiálová charakteristika a pod.) a prepočíta sa do cenovej úrovne k termínu, ku ktorému sa vykonáva ohodnotenie.

1) § 43 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

Východisková hodnota sa stanoví podľa základného vzťahu

$$VH = M \cdot (RU \cdot kCU \cdot kV \cdot kZP \cdot kVP \cdot kK \cdot kM) [\text{Sk}],$$

D. VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB (VŠHS)

D.1 Porovnávacia metóda

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.

Hlavné faktory porovnávania:

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

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

D.2 Kombinovaná metóda

Vypočíta sa podľa vzťahu

$$V\check{S}H = \frac{a \cdot HV + b \cdot TH}{a + b} \quad [\text{Sk}],$$

kde

HV – výnosová hodnota stavieb [Sk],

TH – technická hodnota stavieb [Sk],

a – váha výnosovej hodnoty [–],

b – váha technickej hodnoty, spravidla sa rovná 1,00 [–].

Za výnosovú hodnotu dosadzujeme hodnotu stavieb bez výnosu z pozemkov.

V prípadoch, keď sa výnosová hodnota stavieb približne rovná súčtu alebo je vyššia ako technická hodnota stavieb, spravidla platí: $a = b = 1$. V ostatných prípadoch platí: $a > b$.

Výnosová hodnota (HV)

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. Spôsob výpočtu určí znalec.

Kapitalizácia budúcich výnosov počas časovo neobmedzeného obdobia

Výnosová hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$HV = \frac{OZ}{k} \quad [\text{Sk}],$$

D.3 Metóda polohovej diferenciacie

Metódou polohovej diferenciacie sa spravidla samostatne stanoví všeobecná hodnota pre

- stavby s výnimkou bytov a nebytových priestorov,
- byty a nebytové priestory.

D.3.2 Byty a nebytové priestory

Vypočíta sa podľa základného vzťahu

$$V\check{S}HB = TH \cdot kPD \quad [\text{Sk}],$$

kde

TH – technická hodnota bytu, nebytového priestoru [Sk],

kPD – koeficient polohovej diferenciacie vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase [–].

Pri určení koeficientu polohovej diferenciacie sa váhovým priemerom zohľadnia spravidla tieto faktory:

- trh s bytmi v danej lokalite – na sídlisku,
- poloha bytového domu v danej obci – vzťah k centru obce,
- súčasný technický stav bytu a bytového domu,
- prevládajúca zástavba v bezprostrednom okolí bytového domu,
- príslušenstvo bytového domu,
- vybavenosť a príslušenstvo bytu,
- pracovné možnosti obyvateľstva – miera nezamestnanosti,

- skladba obyvateľstva v obytnom dome – na sídlisku,
- orientácia obytných miestností k svetovým stranám,
- umiestnenie bytu v bytovom dome,
- počet bytov vo vchode – v bloku,
- doprava v okolí bytového domu,
- občianska vybavenosť v okolí bytového domu,
- prírodná lokalita v bezprostrednom okolí bytového domu,
- kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí bytového domu,
- názor znalca,
- iné faktory.

E. VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKOV (VŠHPOZ)

E.1 Porovnávací metóda

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. Pri porovnávaní trvalých porastov bez pozemkov sa merná jednotka určí v závislosti od ich druhu (napríklad kus, 1 ha plochy a pod.).

Hlavné faktory porovnávanía:

- d) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- e) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- f) 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.).

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

E.2 Výnosová metóda

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

$$VŠH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [Sk],$$

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 [Sk/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5-násobku diskontnej sadzby zverejnenej Národnou bankou Slovenska. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

E.3 Metóda polohovej diferenciacie

E.3.1 Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov uvedených vo vyhláške 2) v prílohe č. 1 časti C okrem pozemkov podľa oddielu 3 písm. ch) a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v

spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [Sk]},$$

kde M – výmera pozemku v m^2 ,

$VŠH_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Sk/m^2 .

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [Sk/m}^2\text{]},$$

kde $V_{H_{MJ}}$ – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky.

2) Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1. REKREAČNÉ A ZÁHRADKÁRSKE CHATY

2.1.1 Rekreačná chata č.s. 595 na p.č. 6966

Predmetom ohodnotenia je rekreačná chata v obci Pezinok miestna časť Kučišdorfská dolina. Jedná sa o rekreačnú oblasť v zalesnenom území v blízkosti mesta Pezinok ako aj Bratislavy. Prístup je čiastočne po spevnenej asfaltovej a čiastočne po lesnej ceste. Konštrukcia chaty je zmiešaná, spodná stavba pozostávajúca z dvoch skladových priestorov je murovaná a hodná časť, pozostávajúca z dvoch podlaží je drevostavba.

Vstup do chaty je zo zadnej časti do chadbičky s podlahou PVC. Vpravo je kúpeľňa s podlahou keramikou sumývadlom, sprchovým kútom a kombi záchodom. Vľavo je kuchynka kuchynskou linkou s drezom, s malým elektrickým ohrievačom, sporák je plynový na propánbutánovú bombu. Oproti vstupu je vchod do obývacej miestnosti s podlahou PVC. Je tu krb na tuhé palivo, vstup na loggiu a schodisko do podkrovia. Schodisko je drevené masívne bez podstupnic. Na hornom podlaží je spáľňa s podlahou PVC s oknami drevenými zdvojenými s drevenými okenicami. Okenice sú aj na prvom nadzemnom podlaží. V podzemí sa nachádza sklad vedľa vstupu s drevenou konštrukciou a pod loggiou je sklad v betónových monolitických obvodových stenami.

Chata je napojená na miestny rozvod vody a kanalizácie. Sporák je na propánbutánovú bombu.

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m^2 ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,159

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,02

I. PODZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|------------|---|-------------|
| 1 | Osadenie do terénu | |
| 1.3.b | v priemernej hĺbke do 1 m bez zvislej izolácie | 340 |
| 4 | Murivo | |
| 4.4.b | drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm | 2310 |
| 7 | Stropy | |
| 7.1.b | s rovným pohľadom drevené trámové | 760 |
| 14. | Fasádne omietky | |
| 14.6 | nátery latexové a olejové | 60 |
| 16 | Dvere | |
| 16.1 | plné alebo zasklené z tvrdého dreva | 550 |
| 23 | Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov) | |
| 23.2 | svetelná | 185 |
| | Spolu | 4205 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|--|--------------|----------|
| | Spolu | 0 |
|--|--------------|----------|

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 12,94 m²

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 80 / 12,94 = 6,182

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$$(4205 + 0 * 6,182) / 30,1260 = 139,58 \text{ € / m}^2$$

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|----------|--|---------|
| 2 | Základy | |
| 2.2.a | betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 545 |
| 3 | Podmurovka | |
| 3.4.a | podpivn. do 1/2 ZP - priem. výška do 50 cm - z opracovaného kameňa | 390 |
| 4 | Murivo | |
| 4.4.b | drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm | 2310 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| 5.1 | tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 165 |
| 6 | Vnútorne omietky | |
| 6.1 | vápenné štukové, stierkové pískom hladené | 315 |
| 7 | Stropy | |
| 7.1.b | s rovným pohľadom drevené trámové | 760 |
| 8 | Krovy | |

| | | |
|-----------|--|-------------|
| 8.3 | väznicové sedlové, manzardové | 600 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | |
| 10.1.c | plechové pozinkované | 590 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | |
| 12.2.a | z pozinkovaného plechu úplné strechy | 55 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ost. (parapety, markízy, balkóny a pod.) | |
| 13.2 | z pozinkovaného plechu | 20 |
| 15 | Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | |
| 15.3 | tvrdé drevo, červený smrek | 225 |
| 16 | Dvere | |
| 16.3 | hladké plné alebo zasklené | 140 |
| 17 | Okná | |
| 17.5 | zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 380 |
| 19 | Okenice a vonkajšie rolety | |
| 19.1 | drevené | 90 |
| 20 | Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží) | |
| | - vyskytujúca sa položka | 75 |
| 21 | Podlahy miestností | |
| 21.5 | podlahoviny gumové, z PVC, lino | 130 |
| 23 | Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov) | |
| 23.2 | svetelná | 185 |
| 25 | Bleskozvod | |
| | - vyskytujúca sa položka | 100 |
| 26 | Rozvod vody | |
| 26.1.b | z pozinkovaného potrubia len studenej vody | 45 |
| | Spolu | 7120 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|-----------|--|----|
| 29 | Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | |
| 29.1 | liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | 25 |
| 30 | Zdroj teplej vody | |
| 30.5 | malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks) | 40 |
| 32 | Vybavenie kuchyne | |
| 32.2 | plynový sporák, sporák na propan butan (1 ks) | 70 |
| 32.5 | drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks) | 15 |
| 33 | Vnútorne vybavenie | |
| 33.5 | umývadlo (1 ks) | 15 |

| | | |
|-----------|------------------------------------|------------|
| 33.9 | samostatná sprcha (1 ks) | 80 |
| 34 | Vodovodné batérie | |
| 34.1 | pákové nerezové (1 ks) | 25 |
| 34.2 | ostatné (3 ks) | 60 |
| 35 | Záchod | |
| 35.2 | splachovací bez umývadla (1 ks) | 30 |
| 37 | Balkón | |
| 37.1 | výmery nad 5 m ² (1 ks) | 125 |
| 38 | Kozub | |
| 38.1 | s otvoreným ohniskom (1 ks) | 375 |
| | Spolu | 860 |

Zastavaná plocha vrátane prístavieb: 59 m²

Koeficient vplyvu zastavanej plochy: 80 / 59 = 1,356

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:

$$(7120 + 860 * 1,356) / 30,1260 = 275,05 \text{ € / m}^2$$

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

1. PODZEMNÉ PODLAŽIE

Pôvodná stavba z roku 1970

Zastavaná plocha: 2,529*5,115 = 12,94 m²

| | | |
|------------------------------|--|-------------------|
| Východisková hodnota: | 139,58 € /m ² *12,94 m ² *2,159*1,02 | 3 977,50 € |
| Technický stav: | 100 % - 57,14 % | 42,86 % |
| <i>Technická hodnota:</i> | <i>42,86 % z 3 977,50 €</i> | <i>1 704,76 €</i> |

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Pôvodná stavba z roku 1970

Zastavaná plocha: 5,115*8,91+1,846*7,272 = 59,00 m²

| | | |
|------------------------------|--|--------------------|
| Východisková hodnota: | 275,05 € /m ² *59,00 m ² *2,159*1,02 | 35 736,87 € |
| Technický stav: | 100 % - 57,14 % | 42,86 % |
| <i>Technická hodnota:</i> | <i>42,86 % z 35 736,87 €</i> | <i>15 316,82 €</i> |

2. PODKROVIE

Pôvodná stavba z roku 1970

Podlahová plocha: 8,910*3,47

Zastavaná plocha: 30,9177 * 1,2 = 37,10 m²

| | | |
|------------------------------|--|------------|
| Východisková hodnota: | 115,11 € /m ² *37,10 m ² *2,159*1,02 | 9 404,59 € |
|------------------------------|--|------------|

| | | |
|---------------------------|----------------------|------------|
| Technický stav: | 100 % - 57,14 % | 42,86 % |
| Technická hodnota: | 42,86 % z 9 404,59 € | 4 030,81 € |

VYHODNOTENIE TECHNICKEJ A VÝCHODISKOVEJ HODNOTY

| Pod lžie | VH [€] | TH [€] |
|-----------------------|------------------|------------------|
| 1. podzemné podlažie | 3 977,50 | 1 704,76 |
| 1. nadzemné podlažie | 35 736,87 | 15 316,82 |
| 2. podkrovné podlažie | 9 404,59 | 4 030,81 |
| Spolu | 49 118,96 | 21 052,39 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Analýza polohy nehnuteľnosti:

Nehnutelnosť sa nachádza mimo zastavaného územia obce Pezinok, v rekreačnej časti Kučišdorfskej doliny, ktorá sa nachádza 20 km od okraja Bratislavy. Oblasť má dobrú polohu na rekreáciu a je dobre dostupná pre obyvateľov v blízkej Bratislave. Nehnutelnosti sa veľmi dobre predávajú pre svoju dostupnosť do Bratislavy a pre kľudné rekreovanie v krásnom lesnom prostredí. V obci je potrebné vybavenie – obchody, škola, autobusové spojenie s okolím. Chata je zanedbaná, nebola dlhšiu dobu využívaná a jej vybavenie je zastaralé. V Pezinku a v Bratislave sú všetky inštitúcie, stredné i vysoké školy a kultúrne i športové zariadenia.

Analýza využitia nehnuteľnosti:

Bude sa využívať sa ako rekreačná chata v súlade s projektovou dokumentáciou, projektovaná na rekreáciu, je to najvhodnejšie využitie.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Nie sú známe. Na LV nie je vyznačené žiadne záložné právo pre ohodnocované nehnuteľnosti. Pozemok nie je vo vlastníctve vlastníka stavby.

VŠEOBECNÁ HODNOTA RODINNÉHO DOMU S PRÍSLUŠENSTVOM VYPOČÍTANÁ METÓDOU POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE:

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 1,9

Je záujem o rekreačné objekty v danej oblasti, z dôvodu vhodného situovania, dobrej dostupnosti do Pezinka a Bratislavy, čo zatriktívňuje túto lokalitu a nehnuteľnosti v nej sa aj napriek kríze predávajú. Stavba je síce drevostavby na betónovom spodnom podlaží, môže poskytovať ešte pomerne dlho dobré rekreačné podmienky- po vykonaní nutných rekonštrukčných prác.

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

I. trieda = 5,700 II. trieda = 3,800 III. trieda = 1,900 IV. trieda = 1,045 V. trieda = 0,190
 III. trieda + 200 % Aritm. priemer Aritm. priemer III. trieda - 90 % =
 = (1,900+3,800) I. a III: triedy V. a III. triedy (1,900-1,710)

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

| č. | Popis | Trieda | Kpdi | W _{VI} | Výsledok Kpdi*W _{VI} |
|----|---|--------|-------|-----------------|----------------------------------|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 1,900 | 13 | 24,7000 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m | V. | 0,190 | 30 | 5,7000 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností nehnutel'nosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 1,045 | 8 | 8,3600 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 5,700 | 7 | 39,9000 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti znižujúce cenu nehnuteľnosti - nevhodné príslušenstvo (chlievy, maštale a pod.) | IV. | 1,045 | 6 | 6,2700 |
| 6 | Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom | I. | 5,700 | 10 | 57,0000 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti obmedzené pracovné možnosti v mieste, nezamestnanosť do 15 % | III. | 1,900 | 9 | 17,1000 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva | I. | 5,700 | 6 | 34,2000 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 1,900 | 5 | 9,5000 |
| 10 | Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25% | II. | 3,800 | 6 | 22,8000 |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vlastný zdroj vody, kanalizácia do žumpy | IV. | 1,045 | 7 | 7,3150 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti | IV. | 1,045 | 7 | 7,3150 |

| | | | | | |
|--------------|---|------|-------|------------|---------------|
| | železnica, alebo autobus | | | | |
| 13 | Obč. vybav.(úrad,y,školy,zdravy,obchody,služby,kultúra) | IV. | 1,045 | 10 | 10,4500 |
| | obecný úrad, pošta, základná škola I. stupeň, lekár, zubár, reštaurácia, obchody s potravinami a priem. tovarom | | | | |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby | II. | 3,800 | 8 | 30,4000 |
| | význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod. | | | | |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby | I. | 5,700 | 9 | 51,3000 |
| | bez akéhokolvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti | | | | |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnuteľ. | III. | 1,900 | 8 | 15,2000 |
| | bez zmeny | | | | |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia | V. | 0,190 | 7 | 1,3300 |
| | žiadna možnosť rozšírenia | | | | |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností | V. | 0,190 | 4 | 0,7600 |
| | nehnuteľnosti bez výnosu | | | | |
| 19 | Názor znalca | III. | 1,900 | 20 | 38,0000 |
| | priemerná nehnuteľnosť | | | | |
| Spolu | | | | 180 | 387,60 |

Koeficient polohovej diferenciacie: $387,6 / 180 = 2,153$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

$$21\,052,39 \text{ €} \cdot 2,153 = 45\,325,80 \text{ €}$$

POUŽITÁ METÓDA OHODNOTENIA:

Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia kombinovanej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, je ako jediná vhodná metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti použitá metóda polohovej diferenciacie.

III. Záver – všeobecná hodnota nehnuteľnosti vypočítaná metódou polohovej diferenciacie.

REKAPITULÁCIA

| Název | Všeobecná hodnota [€] |
|---|-----------------------|
| STAVBY | |
| Rekreačná chata č.s. 595 v k.ú. Pezinok Kučišdorfská dolina | 45 325,80 |
| Spolu VŠH | 45 325,80 |
| <u>Zaokrúhlene</u> | <u>45 300,00</u> |
| SKK | 1 364 707,80 |

Slovom:

Štyridsaťpäťtisícristo Eur

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká, ktoré by vplývali na užívanie nehnuteľnosti na bývanie. Na liste vlastníctva nie sú uvedené žiadne ťarchy.

Konverzný kurz 1 € = 30,1260 SKK

V Bratislave dňa 30.06.2009




Ing. Olga Višniarová

Meno, adresa znalca:

Ing. Oto Pisoň, Vozová 6/10, 945 01 Komárno
tel: 0905 702 894

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 163/2019

Zadávateľ: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Číslo objednávky: 163/2019 (č.0475/19/EO) zo dňa 19.07.2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty súp.č.595 na parc.č.6966, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, ako podklad pre právne úkony.

Počet strán (z toho príloh): 17 (7)

Počet odovzdaných vyhotovení: 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty rekreačnej chaty súp.č.595 na parc.č.6966, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre právne úkony.

3. Dátum vyžiadania posudku: 19.07.2019.

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 26.09.2019.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.163/2019 (č.0475/19/EO) zo dňa 19.07.2019.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5242, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

zo dňa 12.08.2019.

Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok. zo dňa 12.08.2019.

Potvrdenie o získaní chaty s.č.595 na parc.č.6966.

5.2 Obstarané znalcom :

Pôdorysný náčrt chaty

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené

7. Použité predpisy :

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
 - 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 znení neskorších predpisov
 - Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
 - Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
 - 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 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
 - Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného charakteru
 - Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
 - Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
 - Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
 - Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017.
 - Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4
- Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ III.štvrtrok 2019 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko je stavba dlhodobo bez využitia a nie je schopná výnosu formou prenájmu. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnanie. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.List vlastníctva č.5242- čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, dňa 12.08.2019, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

A. Majetková podstata:

Stavby:

Rekreačná chata súp.č.595 na parc.č.6966

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 595 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4115.

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava - Ružinov, PSČ 820 05, SR
IČO:

Titul nadobudnutia

Delimitačný protokol

Geom.plán č.29/06+ Rozhodnutie Obvod. pozemkového úradu v Senci č.j.1094/07/11095- D

Titul nadobudnutia LV

Žiadosť- zmena adresy - 1794/06.

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

D.Iné údaje:

Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Rekreačná chata súp.č.595 na parc.č.6966 je zapísaná na LV č.5242, zakreslená do katastrálnej mapy v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Pozemky:

Rekreačná chata súp.č.595 na parc.č.6966

e) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Neboli zistené.

f) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 26.09.2019, za účasti zástupcu objednávateľa a znalca. Fotodokumentácia a zameranie súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 26.09.2019.

g) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:

26.09.2019.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 REKREAČNÉ A ZÁHRADKARSKÉ CHATY

2.1.1 Rekreačná chata súp.č.595 na parc.č.6966

POPIS STAVBY

Stavba je prízemná nepodpivničená s obytným podkrovím, pod terasou a z bočnej straby je úložný priestor na náradie a drevo. Do užívania bola daná podľa zistenia v roku 1970, čomu nasvedčuje technické riešenie a stupeň opotrebenia.

Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti. Obvodový nosný systém je drevený zrubový ošetrený náterom. Stropy sú drevené trámové s rovným podhlľadom. Vnútorňa úprava stien je náterom, podlahy sú z PVC, v kúpeľni je keramická dlažba, okná drevené zdvojené, osadené sú drevené okenice a kovové mreže. Elektrická inštalácia je svetelná. Osadený je šporák na propanbután, bežná kuchynská linka, nerezový dvojdrez s jednoduchou výtokovou armatúrou a malým elektrickým prietokovým ohrievačom na teplú vodu. V kúpeľni je sprchovací kút, smaltované umývadlo, splachovacie WC, bežné výtokové armatúry. Splašky sú zvedené do kanalizácie. Schody do podkrovia sú z mäkkého dreva. Osadený je krb s otvoreným ohniskom.

Dispozičné riešenie:

prízemie - chodba, kuchyňa, kúpeľňa s WC, izba, sklad, terasa

podkrovie - izba

Chata je dlhodobá bez využitia a pravidelnej údržby. Potrebná je rekonštrukcia hlavne prvkov krátkodobej životnosti, revízia elektroinštalácie, životnosť predpokladám 70 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 803 8 Chaty pre individuálnu rekreáciu

KS: 111 0 Jednobytové budovy

MERNÉ JEDNOTKY

| Podlažie | Začiatok užívania | Výpočet zastavanej plochy | ZP [m ²] | k _{ZP} |
|--------------|-------------------|---------------------------|----------------------|-----------------|
| 1. NP | 1970 | 5,11*8,91+1,85*7,27 | 58,98 | 80/58,98=1,356 |
| 1. Podkrovie | 1970 | 8,91*3,47 | 30,92 | 80/30,92=2,587 |

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEL

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

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|-----|---|---------|
| 2 | Základy | |
| | 2.2.a betónové - objekt s podzemným podlažím s vodorovnou izoláciou | 545 |
| 4 | Murivo | |
| | 4.4.b drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm | 2310 |
| 5 | Deliace konštrukcie | |
| | 5.1 tehlové (priečovky, CDM, panelová konštrukcia, drevené) | 165 |
| 7 | Stropy | |
| | 7.1.b s rovným podhlľadom drevené trámové | 760 |
| 8 | Krovy | |
| | 8.3 väznicové sedlové, manzardové | 600 |
| 10 | Krytiny strechy na krove | |
| | 10.1.c plechové pozinkované | 590 |
| 12 | Klmpiarske konštrukcie strechy | |
| | 12.2.b z pozinkovaného plechu len žľaby a zvody, záveterné lišty | 45 |
| 13 | Klmpiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.) | |
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |

| | | |
|--|--|-------------|
| 14. Fasádne omietky | | |
| 14.6 nátery latexové a olejové | | 80 |
| 15 Schody bez ohľadu na nosnú konštrukciu s povrchom nástupnice | | |
| 15.8 mäkké drevo bez podstupnic | | 205 |
| 16 Dvere | | |
| 16.3 hladké plné alebo zasklené | | 140 |
| 17 Okná | | |
| 17.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | | 380 |
| 19 Okenice a vonkajšie rolety | | |
| 19.1 drevené | | 90 |
| 20 Kovové mreže (na prevládajúcom počte okien v podlaží) | | |
| - vyskytujúca sa položka | | 75 |
| 21 Podlahy miestností | | |
| 21.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | | 130 |
| 23 Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov) | | |
| 23.2 svetelná | | 185 |
| 25 Bleskozvod | | |
| - vyskytujúca sa položka | | 100 |
| 26 Rozvod vody | | |
| 26.1.b z pozinkovaného potrubia len studenej vody | | 45 |
| Spolu | | 6465 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | | |
|---|--|------------|
| 29 Kanalizácia do verejnej siete alebo žumpy alebo septika | | |
| 29.1 liatinové a kameninové potrubie (1 ks) | | 25 |
| 30 Zdroj teplej vody | | |
| 30.5 malé plynové alebo elektrické ohrievače (1 ks) | | 40 |
| 32 Vybavenie kuchyne | | |
| 32.2 plynový sporák, sporák na propan butan (1 ks) | | 70 |
| 32.5 drezové umývadlo oceľové smaltované (1 ks) | | 15 |
| 33 Vnútorne vybavenie | | |
| 33.5 umývadlo (1 ks) | | 15 |
| 33.9 samostatná sprcha (1 ks) | | 80 |
| 34 Vodovodné batérie | | |
| 34.2 ostatné (1 ks) | | 20 |
| 35 Záchod | | |
| 35.2 splachovací bez umývadla (1 ks) | | 30 |
| 37 Balkón | | |
| 37.1 výmery nad 5 m ² (1 ks) | | 125 |
| 38 Kozub | | |
| 38.1 s otvoreným ohniskom (1 ks) | | 375 |
| Spolu | | 795 |

1. PODKROVIE

| Bod | Položka | Hodnota |
|---|---------|---------|
| 4 Murivo | | |
| 4.4.b drevené zrubové v hrúbke nad 16 do 20 cm | | 2310 |
| 7 Stropy | | |
| 7.1.b s rovným podhl'adom drevené trámové | | 760 |
| 13 Klampiarske konštrukcie ostatné (parapety, markízy, balkóny a pod.) | | |

| | | |
|--------------|---|-------------|
| | 13.2 z pozinkovaného plechu | 20 |
| 14. | Fasádne omietky | |
| | 14.6 nátery latexové a olejové | 40 |
| 17 | Okná | |
| | 17.5 zdvojené drevené s dvoj. s trojvrstvovým zasklením | 380 |
| 19 | Okenice a vonkajšie rolety | |
| | 19.1 drevené | 90 |
| 21 | Podlahy miestností | |
| | 21.5 podlahoviny gumové, z PVC, lino | 130 |
| 23 | Elektroinštalácia (vrátane rozvádzačov) | |
| | 23.2 svetelná | 185 |
| Spolu | | 3915 |

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

| | |
|--------------|----------|
| Spolu | 0 |
|--------------|----------|

Hodnota RU na m² zastavanej plochy podlažia:Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 2,554$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

| Podlažie | Výpočet RU na m ² ZP | Hodnota RU [€/m ²] |
|--------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 1. NP | $(6465 + 795 * 1,356)/30,1260$ | 250,38 |
| 1. Podkrovie | $(3915 + 0 * 2,587)/30,1260$ | 129,95 |

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

| Podlažie | Začiatok užívania | V [rok] | T [rok] | Z [rok] | O [%] | TS [%] |
|--------------|-------------------|---------|---------|---------|-------|--------|
| 1. NP | 1970 | 49 | 21 | 70 | 70,00 | 30,00 |
| 1. Podkrovie | 1970 | 49 | 21 | 70 | 70,00 | 30,00 |

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

| Názov | Výpočet | Hodnota [€] |
|---------------------------------|---|-------------|
| 1. NP z roku 1970 | | |
| Východisková hodnota | $250,38 \text{ €/m}^2 * 58,98 \text{ m}^2 * 2,554 * 1,00$ | 37 715,97 |
| Technická hodnota | 30,00% z 37 715,97 | 11 314,79 |
| 1. Podkrovie z roku 1970 | | |
| Východisková hodnota | $129,95 \text{ €/m}^2 * 30,92 \text{ m}^2 * 2,554 * 1,00$ | 10 262,11 |
| Technická hodnota | 30,00% z 10 262,11 | 3 078,63 |

VYHODNOTENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

| Podlažie | Východisková hodnota [€] | Technická hodnota [€] |
|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| 1. nadzemné podlažie | 37 715,97 | 11 314,79 |
| 1. podkrovné podlažie | 10 262,11 | 3 078,63 |
| Spolu | 47 978,08 | 14 393,42 |

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Pozemky sa nachádzajú v rekreačnej okrajovej časti okresného mesta Pezinok (Kučišdorfská dolina), v zastavanom území mesta, prístup je po spevnenej komunikácii, v zástavbe rekreačných chat. Mesto má cca 22000 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb komplexného charakteru, nachádza sa tu okresný a mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základné a stredné školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná a teplotná sieť. Pracovné možnosti v meste sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 5 %. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta dobrý, dopyt je v rovnováhe s ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. Hlavnou oceňovanou nehnuteľnosťou je samostatne stojaca rekreačná chata súp.č.595 na parc.č.6966 (pozemok má iného vlastníka).

b) Analýza využitia nehnuteľností: Chata je dlhodobo bez využitia, bez pravidelnej údržby, čo sa prejavilo na jeje technickom stave. Potrebná je rekonštrukcia, vnútorných priestorov, ošetrovanie fasády, strechy, výmena poškodených drevených prvkov, rekonštrukcia kúpeľne, kuchyne, revízie inžinierskych sietí.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosť nie je zaťažená ťarchou. Nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie: Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite 1,20.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 1,2

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

| Trieda | Výpočet | Hodnota |
|-------------|---------------------------------------|---------|
| I. trieda | III. trieda + 200 % = (1,200 + 2,400) | 3,600 |
| II. trieda | Aritmetický priemer I. a III. triedy | 2,400 |
| III. trieda | Priemerný koeficient | 1,200 |
| IV. trieda | Aritmetický priemer V. a III. triedy | 0,660 |
| V. trieda | III. trieda - 90 % = (1,200 - 1,080) | 0,120 |

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

| Číslo | Popis/Zdôvodnenie | Trieda | k_{PDI} | Váha v_i | Výsledok $k_{PDI} \cdot v_i$ |
|-------|---|--------|-----------|------------|------------------------------|
| 1 | Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe | III. | 1,200 | 13 | 15,60 |
| 2 | Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce samostatne stojaci objekt, ktorého vzdialenosť od súvislej zástavby obce je väčšia ako 500 m | V. | 0,120 | 30 | 3,60 |
| 3 | Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu | IV. | 0,660 | 8 | 5,28 |
| 4 | Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod. | I. | 3,600 | 7 | 25,20 |
| 5 | Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti | III. | 1,200 | 6 | 7,20 |

| | | | | | |
|--------------|--|------|-------|------------|---------------|
| 6 | Typ nehnuteľnosti priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. | III. | 1,200 | 10 | 12,00 |
| 7 | Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v dosahu dopravy, nezamestnanosť do 10 % | II. | 2,400 | 9 | 21,60 |
| 8 | Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva | I. | 3,600 | 6 | 21,60 |
| 9 | Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná | III. | 1,200 | 5 | 6,00 |
| 10 | Konfigurácia terénu južný svah o sklone 5% - 25% | II. | 2,400 | 6 | 14,40 |
| 11 | Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia do žumpy | III. | 1,200 | 7 | 8,40 |
| 12 | Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus | IV. | 0,660 | 7 | 4,62 |
| 13 | Obč. vybav.(úradý,škol.,zdrav.,obchody,služby,kultúra) žiadna | V. | 0,120 | 10 | 1,20 |
| 14 | Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby význačné prírodné lokality, lesy, vodná nádrž, park, skanzen a pod. | II. | 2,400 | 8 | 19,20 |
| 15 | Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti | I. | 3,600 | 9 | 32,40 |
| 16 | Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut. bez zmeny | III. | 1,200 | 8 | 9,60 |
| 17 | Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia | V. | 0,120 | 7 | 0,84 |
| 18 | Dosahovanie výnosu z nehnuteľností nehnuteľnosti bez výnosu | V. | 0,120 | 4 | 0,48 |
| 19 | Názor znalca priemerná nehnuteľnosť | III. | 1,200 | 20 | 24,00 |
| Spolu | | | | 180 | 233,22 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|--|--------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 233,22 / 180$ | 1,296 |
| Všeobecná hodnota | $VŠH_s = TH * k_{PD} = 14\,393,42 \text{ €} * 1,296$ | 18 653,87 € |

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Chata je dlhodobo bez využitia, bez pravidelnej údržby, čo sa prejavilo na jeje technickom stave. Potrebná je rekonštrukcia, vnútorných priestorov, ošetrovanie fasády, strechy, výmena poškodených drevených prvkov, rekonštrukcia kúpeľne, kuchyne, revízie inžinierskych sietí. Nehnuteľnosť nie je zaťažená t'archou. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Rekreačná chata súp.č.595 na parc.č.6966 | 18 653,87 |
| Všeobecná hodnota celkom | 18 653,87 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 18 700,00 |

Slovom: Osemnásťtisícšedemsto Eur



V Komárne dňa 08.10.2019

Ing. Oto PISOŇ

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.163/2019 (č.0475/19/EO) zo dňa 19.07.2019.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.5242, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok.

zo dňa 12.08.2019.

Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok. zo dňa 12.08.2019.

Potvrdenie o získaní chaty s.č.595 na parc.č.6966.

Pôdorysný náčrt chaty

Fotodokumentácia

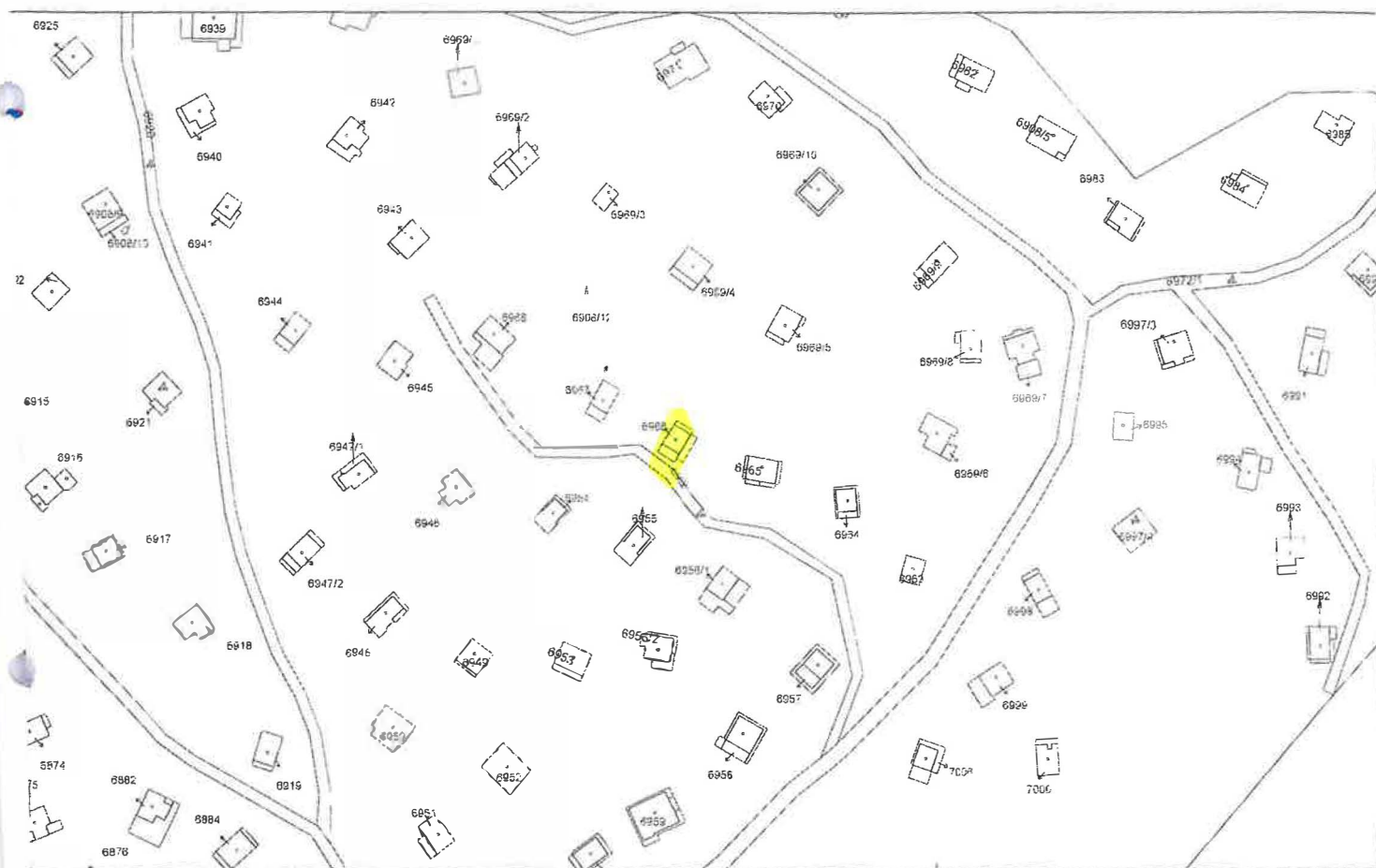
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

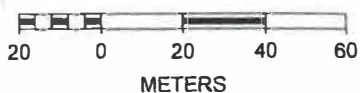
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Pezinok
Obec: PEZINOK
Katastrálne územie: Pezinok

12. augusta 2019 9:32



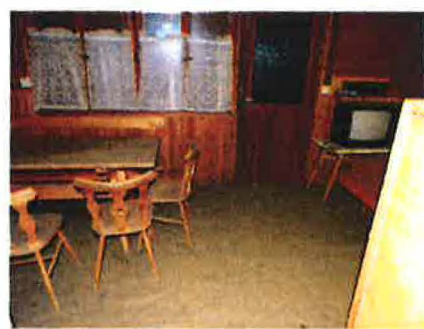
SCALE 1 : 1 846



Rekreačná chata s.č.595 na parc.č.6966:



Prízemie (1.NP):



Podkrovie (2.NP):

