

Znalec: ÚEOS - Komercia, a.s.
Kocel'ova 9
821 08 Bratislava

Zadávateľ: Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16
820 05 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. 0231/24/EO

ZNALECKÝ POSUDOK

45/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č.7965, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok podľa predmetu opisu zákazky.

Počet strán (z toho príloh): 53 (29)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Podľa objednávky stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností: stavba „dielne“ súp. č. 1216 postavenej na pozemku parc. KN-C č. 3511/15, pozemok parc. KN-C č. 3511/1 o výmere 13026 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, pozemok parc. KN-C č. 3511/15 o výmere 1427 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Nehnuteľnosti evidované na LV č. 7965, k.ú. Pezinok.

Stanoviť nájom pozemkov parc. KN-C č. 3511/15 a KN-C č. 3511/1.

Stanovenie nájmu pozemku – predpokladaný záber odčlenenej časti pozemku parc. č. 3511/1, 3511/15 podľa grafického podkladu v Eur/m².

2. Účel znaleckého posudku

Prevod vlastníckych práv - právne úkony podľa zákona NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

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

Ku dňu obhliadky nehnuteľnosti 08.07.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje

08.07.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. 0231/24/EO zo dňa 04.07.2024.
- Pôdorys stavby s.č. 1216 na parc. č. 3511/15.
- Pozdĺžne rezy stavby SOU OSP Pezinok: pozdĺžny rez dielne časť A (výkres č. 13), rez priečny (výkres č. 14), priečny rez A-B (výkres č. 15), vyhotovila Inžiniersko – projektová organizácia školských stavieb v Bratislave, 3/82.
- Statické posúdenie, stavba - Stredná odborná škola Komenského Pezinok – dielne, vyhotovil KOV – PRO Ing. Gabriel Kovács – autorizovaný stavebný inžinier – statika stavieb, Estónska 30, Bratislava, 12/2018.
- Informácia o veku stavby (e-mailom z hospodárskej správy SOŠ PaS Myslednickí1, na adrese Komenského, Pezinok.
- Predpokladaný záber odčlenenia pozemku od parc. č. 3511/1, 3511/15 (časť objednávky II).

b) podklady získané znalcom

- Výpis z listu vlastníctva č. 7965, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vytvorený cez katastrálny portál.
- Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, vytvorená cez katastrálny portál.
- Mapky ZBGIS.
- Územný plán mesta Pezinok (<https://www.pezinok.sk/stranka/uzemny-plan-mesta>).
- Fotodokumentácia.
- Údaje z internetu www.nehnuteľnosti.sk; www.reality.sk.

6. 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. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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 platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška č. 74/2011 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Dušan Majdúch – Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. 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., november 2010.
- Ing. Marián Vyparina, Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská Univerzita v Žiline, Ústav súdneho inžinierstva Žilina, 2001.
- Zákon NR SR č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov - prevod vlastníckych práv.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. v platnom znení:

Definícia pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

BUDOVY a STAVBY

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.

Technická hodnota (TH)

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

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavby

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb je nevyhnutnou súčasťou procesu ohodnotenia, pri ktorej sú zisťované objemové a technické parametre, technický stav, miera dokončenia a pod. Technická hodnota je následne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie, prípadne vstupnou veličinou stanovenia všeobecnej hodnoty kombinovanou metódou.

Východisková hodnota stavieb je stanovená na báze rozpočtových ukazovateľov podľa vzťahu:

$$VH = M * (RU * K_{CU} * K_V * K_{ZP} * K_{VP} * K_K * K_M) \text{ (EUR)}$$

M - udáva počet merných jednotiek hodnoteného objektu vypočítaných podľa technickej normy; najčastejšie m³ obstaného priestoru (budovy, haly), m² zastavanej plochy (drobné stavby, ktoré tvoria príslušenstvo hlavných stavieb, rodinné domy, samostatne stojace garáže), m dĺžky (inžinierske siete) kus (špeciálne konštrukcie).

RU - rozpočtový ukazovateľ. Rozumie sa hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku porovnateľného objektu určená z katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom alebo stanovená tvorbou rozpočtového ukazovateľa na mernú jednotku hodnoteného objektu podľa katalógov rozpočtových ukazovateľov určených ministerstvom. Hodnota základných rozpočtových nákladov na mernú jednotku stavebného objektu, ktorý nie je uvedený v katalógoch určených ministerstvom, môže byť vytvorená cenovou kalkuláciou (ponukovým rozpočtom) alebo na základe nákladov na obstaranie. Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu VŠH nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3), c.ú. 4.Q1996.

- k_{CU} - koeficient vyjadrujúci vývoj cien. Vyjadruje vývoj cien stavebných prác medzi termínom ohodnotenia a obdobím, pre ktoré bol zostavený rozpočtový ukazovateľ porovnateľného objektu. Koeficienty sú určené pomocou verejne publikovaných indexov vývoja cien stavebných prác a materiálov v stavebníctve vydávaných Štatistickým úradom SR po jednotlivých štvrtrokoch pre odbor stavebníctvo ako celok. K termínu ohodnotenia je použitý posledne známy index 1. štvrtrok 2024 = 3,757.
- k_V - koeficient vplyvu vybavenosti hodnoteného objektu. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení porovnateľného a hodnoteného objektu. Určený je na báze cenových podielov jednotlivých konštrukcií a vybavení stavieb. Podľa skutočného stavu nehnuteľnosti môže byť pri ohodnotení zohľadnené poškodenie alebo nedokončenosť jednotlivých konštrukcií a vybavenia objektu.
- k_{ZP} - koeficient vplyvu zastavanej plochy hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavení závislých od zastavanej plochy v porovnaní s priemernou zastavanou plochou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.
- k_{VP} - koeficient vplyvu výšky podlaží hodnotenej stavby. Vyjadruje rozdiel ceny konštrukcií a vybavenia závislých od konštrukčnej výšky v porovnaní s priemernou konštrukčnou výškou hodnotenej a porovnateľnej stavby. V zásade nie je použitý pri bytoch, kde je zohľadnený priamo v rozpočtovom ukazovateli.
- k_K - koeficient konštrukčno-materiálovej charakteristiky. Vyjadruje rozdiel ceny v závislosti od použitého materiálu nosnej konštrukcie stavby.
- k_M - koeficient vyjadrujúci územný vplyv. Vyjadruje zvýšené, resp. znížené náklady na výstavbu v samom mieste z dôvodu dopravných vzdialeností, možnosti zariadenia staveniska a pod.

Východisková hodnota budov

Výpočet východiskovej hodnoty pre budovy je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ hodnotenej nehnuteľnosti je vytvorený na m³ obštaného priestoru v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, koeficient vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Následný výpočet je aplikovaný a prevedený podľa vyššie uvedenej Metodiky a programového vybavenia HYPO verzia 20.50.001 - oceňovanie nehnuteľností firmy KROS s. r. o. Žilina.

Technická hodnota stavieb (TH)

Technická hodnota je vypočítaná podľa vzťahu:

$$TH = \frac{TS}{100} * VH \quad (EUR)$$

kde:

- TH - technická hodnota stavby (EUR)
 TS - technický stav stavby (%)
 VH - východisková hodnota stavby (EUR)

Miera opotrebenia (O) stavieb je spravidla určená lineárnou metódou, v prípade potreby analytickou metódou (budova po rekonštrukcii, modernizácii, stavebných úpravách). Opotrebenie stavby sa uvádza v percentách a zodpovedá znehodnoteniu technického stavu stavby v závislosti od veku, predpokladanej životnosti, spôsobu užívania stavby, údržby stavby a pod.

Vek stavieb (V) je vypočítaný ako rozdiel roku, ku ktorému sa ohodnotenie vykonáva, a roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie. Pri ohodnotení boli primárne použité údaje z kolaudačného rozhodnutia, sekundárne iné údaje (potvrdenia prípadne odborný odhad podľa konštrukčno-materiáloveho vyhotovenia stavieb).

Životnosť stavby (Z) je pri ohodnotení uvažovaná ako celková predpokladaná životnosť stavby v rokoch pri bežnej údržbe od jej vzniku až do plného zániku. Životnosť stavby je určená s prihliadnutím na je konštrukčno - materiálové riešenie, technický stav, spôsob a intenzitu užívania a vykonávanú údržbu. Použité boli v praxi overené životnosti stavieb uvedené v odbornej literatúre. Pri starších budovách sa stanoví životnosť kubickou metódou.

Všeobecná hodnota stavieb

Na stanovenie VŠH stavieb sa v znaleckej praxi používajú metódy:

- Metóda porovnávania
- Kombinovaná metóda (len pre stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu)
- Metóda polohovej diferenciacie.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie VŠH

Pre výpočet VŠH je použitá metóda polohovej diferenciacie. Výnosová hodnota a porovnávací metóda nie je počítaná, pretože nemal znalec k dispozícii relevantné podklady pre danú lokalitu a typ stavby (nehnuteľnosti) a tieto ani nie sú verejne dostupné.

Metóda polohovej diferenciacie pre stavby

Táto metóda bola aplikovaná na nehnuteľnosť, vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_s = TH * k_{PD} \quad (\text{EUR})$$

kde:

TH - technická hodnota stavieb

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý vyjadruje pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou (na úrovni s DPH)

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Použité priemerné koeficienty polohovej diferenciacie vychádzajú z odborných skúseností. Následne je hodnotením viacerých polohových kritérií (zatriedenie do kvalitatívnych tried) objektivizovaná priemerná hodnota koeficientu polohovej diferenciacie na výslednú, platnú pre konkrétnu skupinu nehnuteľností s rovnakými parametrami. Pri objektivizácii má každé kritérium určený svoj vplyv na hodnotu (váhu).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená upravením technickej hodnoty koeficientom polohovej diferenciacie, ktorý vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vyplývajúcich na VŠH v mieste a čase.

POZEMOK

Všeobecnú hodnotu pozemku ($V\check{S}H_{POZ}$) možno stanoviť:

- porovnávacou metódou, keď hlavné faktory porovnávania sú: ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.), polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.) a fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch). Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností (príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $V\check{S}H_{POZ} = OZ/k$, kde Oz je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku a k je úroková miera. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.
- metódou polohovej diferenciacie, kedy sa vypočíta podľa vzťahu $V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ}$.

Pozemky metódou polohovej diferenciacie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciacie podľa vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov (vyhláška č. 213/2017 Z.z., platná od 01.09.2017), príloha č. 3, delia na skupiny. Hodnotený pozemok je zaradený do skupiny uvedenej pod bodom E.3.1.1.

E 3.1.1 Pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí (vyhláška č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností), pozemky v zriadených záhradkových osadách (zákon č. 64/1997 Z.z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vysporiadanie vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov), pozemky mimo

zastavaného územia obcí určené na stavbu (§ 43h zákona č. 50/1976 Zb. – stavebný zákon v znení neskorších predpisov), pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívacích pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch (§ 2 ods. 4 a 5 zákona SNR č. 330/1991 Zb. O pozemkových úpravách, usporiadaní pozemkového vlastníctva, pozemkových úradoch, pozemkovom fonde a o pozemkových spoločenstvách v znení neskorších predpisov).

Všeobecná hodnota sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{poz} = M * V\check{S}H_{MJ} \quad (\text{Eur}),$$

kde:

M - výmera pozemku v m^2 ,

$V\check{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m^2 .

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

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{HMJ} * k_{PD} \quad (\text{Eur}/m^2),$$

kde:

kde:

V_{HMJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláske č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláska č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		$V_{HMJ} \text{ €/m}^2$
a)	Bratislava	66,39
b)	Krajské mestá: Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava, Žilina, Košice, Banská Bystrica a mestá: Piešťany, Vysoké Tatry, Trenčianske Teplice	26,56
c)	Mestá: Poprad, Zvolen, Liptovský Mikuláš, Martin	16,60
d)	Ostatné okresné mestá so sídlom okresných úradov	9,96
e)	Ostatné obce nad 15 000 obyvateľov	6,64
f)	Ostatné obce od 5 000 do 15 000 obyvateľov	4,98
g)	Ostatné obce do 5 000 obyvateľov	3,32

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde:

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00);

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00);

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20);

k_F - koeficient funkčného využitia územia (0,80 - 2,00);

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 - 1,50);

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,00 - 3,00);

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R - koeficient redukujúcich faktorov (0,20 - 0,99);

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závodách viaznucích na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závady.

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vysporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciacie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Neurčené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Ohodnotenie je vykonané v súlade s Prílohou č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI Žilinskou univerzitou v Žiline v roku 2001 pod ISBN 80-7100-827-3. Na výpočet všeobecnej hodnoty stavieb je aplikovaná metóda polohovej diferenciacie, vzhľadom na to že na použitie výnosovej metódy a porovnávacej metódy neboli k dispozícii relevantné údaje. Na výpočet všeobecnej hodnoty pozemkov je použitá metóda polohovej diferenciacie. Nájom je stanovený výpočtom.

Praktický výpočet všeobecnej hodnoty nehnuteľností sa vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

Z výpisu z listu vlastníctva sú uvedené relevantné údaje.

Výpis z listu vlastníctva č. 7965, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania p.	Umiestnenie pozemku	Právny vzťah
3511/1	13 026	zastavaná plocha a nádvorie	18	1	
3511/15	1 427	zastavaná plocha a nádvorie	17	1	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	Na pozemku	Druh stavby	Popis stavby	Umiestnenie stavby
1216	3511/15	11	dielne	1

Legenda:

Druh stavby

11 - Stavby pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Umiestnenie stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**Vlastník**

Por. Titul, priezvisko, meno, rodné meno/Názov číslo Miesto trvalého pobytu/Sídlo	Spoluvlastnícky podiel
Dátum narodenia, rodné číslo/IČO/Iný identifikačný údaj	
1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava-Ružinov PSČ 820 05, IČO: 36063606	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 08.07.2024 zamestnancami znaleckej organizácie ÚEOS - Komercia, a.s., za účasti zástupcu hospodárskej správy a zástupcu vlastníka. Fotodokumentácia bola vyhotovená dňa 08.07.2024 v rámci obhliadky.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so skutočným stavom

Poskytnutý bol pôdorys objektu stolárskej dielne, pozdĺžny rez dielne časť A a priečny rez časť B. Dokumentácia je okrem drobných rozdielov (tvar strešných svetlíkov, výklenky) v súlade so skutočnosťou.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom

Parcely KN-C č. 3511/15, 3511/1 sú zapísané na LV č. 7965 a sú zakreslené v katastrálnej mape. Súpisné číslo 1216 podľa výpisu z listu vlastníctva je rovnaké pre stavby škola na prac. č. 3510/7 a pre dielne na parc. č. 3511/15.

K vypracovaniu ZP bol zabezpečený znaleckou organizáciou výpis z listu vlastníctva č. 7165 k.ú. Pezinok - vytvorený cez kataster portál ÚGKK SR, ako aj informatívna kópia z mapy na predmetnú nehnuteľnosť. Tieto boli pri miestnom šetrení porovnané so skutkovým stavom. Doložená právna dokumentácia - list vlastníctva, kópia z katastrálnej mapy sú v súlade so skutkovým stavom.

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

- Stavba dielne, s.č. 1216 postavená na pozemku parc. KN-C č. 3511/15, evidovaná na liste vlastníctva č. 7965, k.ú. Pezinok (časť A - spojovacia časť, časť B - dielne)
- Pozemok parc. KN-C č. 3511/15, k.ú. Pezinok
- Pozemok parc. KN-C č. 3511/1, k.ú. Pezinok.

Stanoviť nájom pozemkov parc. KN-C č. 3511/15 a KN-C č. 3511/1.

Stanovenie nájmu pozemku – predpokladaný záber odčlenenej časti pozemku od parc.KN-C č. 3511/1, 3511/15 podľa grafického podkladu v Eur/m².

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

Všetky ostatné nehnuteľnosti zapísané na LV č. 7965 k.ú. Pezinok, okrem uvedených v bode f).

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemkov, názov územného plánu k rozhodnému dátumu a identifikácia, kde je územný plán verejne prístupný (internetová stránka)

Podľa územného plánu (ÚP) sú plochy určené pre občiansku vybavenosť - telovýchovu a šport.
Územný plán mesta Pezinok (<https://www.pezinok.sk/stranka/uzemny-plan-mesta>).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 ZLÚČENÉ STAVBY

2.1.1 Dielne s.č. 1216 na parc. č. 3511/15, k.ú. Pezinok

Na parcele KN-C č. 3511/15 je postavený objekt s.č. 1216, stolárske dielne SOŠ PaS Pezinok. Objekt je prízemný a tvoria ho dve prepojené časti. Časť A, v ktorej je chodba, učebňa, kancelárie, kuchynka a umývačka, WC, sklady, lakovňa, rozvodňa. Pôdorysné rozmery 61,40 x 10,10 m, konštrukčná výška bez atiky, priemerná výška 3,9 m. V časti B sú stolárske dielne, priestory skladov, kancelária majstra. Pôdorysné rozmery 30,5 x 25,10 m, konštrukčná výška bez atiky 4,8 m. Objekt sa dlhšiu dobu nevyužíva.

Základy sú monolitické betónové a pozostávajú zo základových pätičiek a základových pásov. Nosná konštrukcia je železobetónový montovaný skelet systém MSRP Bratislava. Moduly skeletu v časti A sú 10x6,0 m v pozdĺžnom smere a 9,60 m v priečnom smere. Moduly skeletu v časti B sú 5x6,0 m v pozdĺžnom smere a 2x12,0 m v priečnom smere. Stĺpy sú betónové 500 x 500 mm. Zvislé konštrukcie v časti A sú murované z pórobetónových panelov, v niektorých častiach z pórobetónových tvárnic a v časti B tiež typové prefabrikované železobetónové stenové panely hrúbky 240 mm. Priečky sú murované z plných pálených tehál, priečne dierovaných tehál a z pórobetónových tvárnic. Strecha je plochá, jednoplášťová. V časti A sú vodorovné nosné konštrukcie z betónových prievlakov na ktorých sú uložené železobetónové predpäté panely Spiroll hrúbky 250 mm. V časti A sú strešné panely predpäté typu PPS so statickým rozponom 12 m, prierez v tvare obráteného písmena U. V strešnej konštrukcii sú laminátové svetlíky šírky 1350 mm. Krytina strechy je živичná. Klampiarske konštrukcie okenné parapety z pozinkovaného plechu a oplachovanie atiky.

Úpravy vnútorných povrchov vápenná omietka – znehodnotená zatekaním a plesňami, úprava vonkajších povrchov omietky z veľkej časti znehodnotená zatekaním a opadaním. Dvere sú drevené plné alebo čiastočne presklené, vráta sú plechové. Okná sú drevené zdvojené aj výklopné (niektoré opatrené mrežou), kovové na zadnej časti haly B. Podlahy sú betónové s PVC v časti A, s cementovým poterom a náterom v časti B. Úroveň podlahy v časti B je nižšia ako v časti A, na prekonanie rozdielov je v jednej z miestností(1.11) šikmou rampou a v druhej miestnosti drevené schodisko s tromi stupňami (1,08). Vykurovanie je ústredné v časti A sú rebrové liatinové radiátory a v časti B sú vykurovacie registre. Elektroinštalácia je svetlená aj motorická. Objekt má bleskozvod. V časti A je sociálna časť, miestnosť s umývadlami, WC a pisoármi (zatečené a plesnivé), v časti B je umývadlo. V dielenskej hale je osadená vzduchotechnika, a tiež rúrový odsávač pilín.

Podľa informácie správcu nehnuteľnosti bola stavba odovzdaná do užívania v roku 1987, vek 37 rokov, predpokladaná životnosť 60 rokov, opotrebenie vypočítané lineárnou metódou 61,67 %. Technickú hodnotu stavby výrazne znižuje jej poškodenosť. Technický stav stavby dielni vyžaduje poruchy v doplnkových konštrukciách obvodového plášťa tiež vzhľadom na jeho fyzickú zastaranosť. Na odstránenie porúch týkajúcich sa obvodového plášťa je v statickom posudku návrh opatrit' časti objektu kontaktnou tepelnou izoláciou a novou omietkou. Ostatné poruchy v konštrukciách treba sanovať v zmysle návrhu sanačných prác. Pred vykonaním sanácie je potrebné vypracovať návrh sanácie a rekonštrukčných prác. Miera poškodenia konštrukcií a vybavenie je zohľadnený pri výpočte a určení koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu. Poškodenie a poruchy v časti A sú také rozsiahle, že túto časť objektu nie je možné využívať. Poškodenia sa týkajú hlavne doplnkových konštrukcií, akými sú priečky, obvodové steny a obvodové panely, podlahová doska, strešný plášť. Poškodenie a poruchy týchto konštrukcií majú za následok vznik porúch aj v nosných konštrukciách.

2.1.1.1 časť A

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 36 budovy dielni pre výučbu a výchovu
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
(61,40*10,10-2*5,0*0,20)*0,20	123,63
Spodná stavba	
Vrchná stavba	
319,227*3,60+298,913*4,20	2 404,65
Zastrešenie	
(61,40*10,10-2*5,0*0,20)*0,30	185,44
Ostatné	
vstup do budovy3*6*(4+0,20)	75,60
Obstavaný priestor stavby celkom	2 789,32

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ Eur/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	61,40*10,10-2*5,0*0,20	618,14	Repr.	(319,23*3,60+298,91*4,20)/(319,23+298,91)	3,8901

Priemerná zastavaná plocha: $(618,14) / 1 = 618,14 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(618,14 * 3,8901) / (618,14) = 3,89 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zP} = 0,92 + (24 / 618,14) = 0,9588$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{vP} = 0,30 + (2,10 / 3,89) = 0,8398$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	7,56	0	0,00	13,31
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	20,51	50	10,26	18,06
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,88	60	7,13	8,37
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,48	30	1,94	7,99

5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,16	80	1,73	0,76
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,08	0	0,00	1,90
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,56	90	6,80	1,33
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,24	80	2,59	1,14
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,16	90	1,94	0,38
10	Schody	3,00	0,20	0,60	0,65	0	0,00	1,14
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,24	0	0,00	5,70
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,40	0	0,00	9,51
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,16	80	1,73	0,76
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,32	50	2,16	3,80
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,40	50	2,70	4,75
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,08	0	0,00	1,90
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,16	0	0,00	3,80
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,16	0	0,00	3,80
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,50	1,00	1,08	30	0,32	1,33
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,24	80	2,59	1,14
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,48	20	1,30	9,13
	Spolu	100,00		92,60	100,00		43,19	100,00

Poškodenosť stavby: 43,19 %

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_v = 92,60 / 100 = 0,9260$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{cu} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,00$

Východisková hodnota na MJ: $VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M$ [Eur/m³]
 $VH = 78,84 \text{ Eur/m}^3 * 3,757 * 0,9260 * 0,9588 * 0,8398 * 0,993 * 1,00$
 $VH = 219,3067 \text{ Eur/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
časť A	1987	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$219,3067 \text{ Eur/m}^3 * 2789,32 \text{ m}^3$	611 716,56
Poškodenosť	-43,19 % z 611 716,56	-264 200,38
Východisková hodnota poškodenej stavby		347 516,18
Technická hodnota	38,33 % z 347 516,18 Eur	133 202,95

2.1.1.2 Časť B**ZATRIEDENIE STAVBY**

JKSO: 802 43 haly pre výučbu a výchovu
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(30,5*25,10 + 0,40*5,70)*0,2$	153,57
Vrchná stavba	
$(30,5*25,10 + 0,40*5,70)*(0,12 + 4,08 + 0,6)$	3 685,58
Zastrešenie	
$(30,5*25,10 + 0,40*5,70 - 6*21*1,35)*0,40$	239,09
Ostatné	
svetlíky $6*21*1,35*1,35$	229,64
Obstavaný priestor stavby celkom	4 307,88

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,652 / 30,1260 = 54,84 \text{ Eur/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,998$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$30,5*25,10 + 0,40*5,70$	767,83	Repr.	$0,12 + 4,08 + 0,6$	4,8

Priemerná zastavaná plocha: $(767,83) / 1 = 767,83 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(767,83 * 4,8) / (767,83) = 4,80 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 767,83) = 0,9513$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 4,8) = 1,1500$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia poškodeného objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]	Poškod. [%]	Výsledný podiel prvku na poškod. [%]	Cenový podiel hodnotenej poškodenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU							
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	9,41	0	0,00	11,92
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	22,33	0	0,00	28,29
3	Stropy	6,00	1,00	6,00	7,06	10	0,71	8,05
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	1,00	8,00	9,41	0	0,00	11,92
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,35	80	1,88	0,60
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,18	0	0,00	1,49
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,23	80	6,58	2,08
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,53	60	2,12	1,79
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	0,60	1,20	1,41	0	0,00	1,79
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,70	0	0,00	5,95
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	7,06	20	1,41	7,15
14	Povrchy podláh	4,00	0,50	2,00	2,35	30	0,71	2,08
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,88	50	2,94	3,72
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,06	50	3,53	4,47
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,18	0	0,00	1,49
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,20	0,40	0,47	0	0,00	0,60
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,20	0,40	0,47	0	0,00	0,60
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,01	0,03	0,04	0	0,00	0,05
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	0	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,88	0	0,00	0,00
	Spolu	100,00		85,03	100,00	20	1,18	5,96
							21,06	100,00

Poškodenosť stavby:	21,06 %
Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_v = 85,03 / 100 = 0,8503$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,00$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M$ [Eur/m ³]

$$VH = 54,84 \text{ Eur/m}^3 * 3,757 * 0,8503 * 0,9513 * 1,1500 * 0,998 * 1,00$$

$$VH = 191,2743 \text{ Eur/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Časť B	1987	37	23	60	61,67	38,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [Eur]
Východisková hodnota nepoškodenej stavby	$191,2743 \text{ Eur/m}^3 * 4307,88 \text{ m}^3$	823 986,73
Poškodenosť	-21,06 % z 823 986,73	-173 531,60
Východisková hodnota poškodenej stavby		650 455,13
Technická hodnota	38,33 % z 650 455,13 Eur	249 319,45

2.1.1.3 Vyhodnotenie - Dielne s.č. 1216 na parc. č. 3511/15, k.ú. Pezinok

Číslo	Názov	Východisková hodnota [Eur]	Technická hodnota [Eur]
1.	časť A	347 516,18	133 202,95
2.	Časť B	650 455,13	249 319,45
	Spolu	997 971,31	382 522,40

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Nehnuteľnosť je umiestnená v zastavanom území mesta Pezinok. Pezinok je okresné mesto na juhozápade Slovenska v Bratislavskom kraji. Nachádza sa 18 - 20 km severovýchodne od hlavného mesta Bratislavy. Rozkladá sa na dvoch katastrálnych územiach Pezinok a Grinava. Susedí s katastrálnymi územiami nasledujúcich obcí, na juhozápade s mestom Svätý Jur, na severovýchode s obcami Vinosady, Modra, Šenkvice a na juhovýchode s obcami Viničné a Slovenský Grob. Prakticky v „obklúčení“ mesta Pezinok leží na severozápade obec Limbach, s ktorým je v niektorých častiach stavebne zrazená. Dopravne je mesto Pezinok obsluhované autobusovou dopravou, železničnou dopravou a MHD autobusové linky v meste. Občianska vybavenosť na úrovni okresného mesta (Okresný súd Pezinok, Špecializovaný trestný súd, Pezinský zámok a zámokový park, Gymnázium, Stredná ekonomická škola, základné školy, materské školy, siet' obchodov Tesco, Lidl, Kaufland, Billa, poliklinika), futbalový štadión, športové haly.

Ohodnocované parcely č. 3511/15 a 3511/1 sú situované na západnom okraji mesta medzi ulicami Okružná ulica (zo západnej strany) Komenského ulica (z východnej strany), Tolstého ulica (zo severnej strany) a ulica 1. mája (z južnej strany). Areál, v ktorom sa parcely nachádzajú, je čiastočne oplotený a prístupný z verejných komunikácií. V areáli sú budovy pre výučbu a výchovu, objekt dielni a športové plochy. V susedstve sú objekty pre rôzne druhy športov, futbalový štadión (Komenského ulica) a okolo areálu za miestnymi komunikáciami

(Okružná, Tolstého) je zástavba rodinných domov a z južnej strany viacpodlažných bytových domov. Prístup k nehnuteľnosti je možný z Komenského ulice alebo z ulice Saulakova.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Parcela č. 3511/15, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, na parcele je postavená stavba dielne, ktorá sa dlhšiu dobu nevyužíva. Parcela č. 3511/1, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie, spôsob využívania dvor. Pozemok predstavuje plochu v oplotenom areáli, na ktorom je trávnatá plocha, spevnené plochy (chodníky, cesta, plocha pred školou), plochy otvorených ihrísk. Pozemok sa využíva na pohyb osôb v areáli školských stavieb, športové aktivity a na prístup ku stavbe dielni.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou

Na výpise z listu vlastníctva nie je zapísaná t'archa na predmetné parcely, stavbu ani na vlastníka nehnuteľnosti Bratislavský samosprávny kraj. Podľa statického posudku technický stav stavby dielni vykazuje poruchy, ktoré je potrebné sanovať v zmysle návrhu sanačných prác. Pred vykonaním sanácie je potrebné vypracovať návrh sanácie a rekonštrukčných prác.

3.1 STAVBY**3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**

Na určenie koeficientu polohovej diferenciacie boli použité metodické postupy obsiahnuté v metodike ÚSI Žilina. Výpočet všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciacie sa zakladá na zistení koeficientu polohovej diferenciacie (k_{PD}) vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcych na všeobecnú hodnotu v mieste a čase, úpravou priemerného koeficientu polohovej diferenciacie. Každému faktoru je možné priradiť kategóriu 1 až 5, každý hodnotený faktor má svoju váhu. Princíp je založený na určení hodnoty priemerného koeficientu predajnosti v nadväznosti na lokalitu a druh nehnuteľnosti, z ktorého sa určia čiastkové koeficienty pre jednotlivé kvalitatívne triedy. Pre stavby občianskej výstavby v okresných mestách je orientačný priemerný koeficient predajnosti 0,40 až 0,50, v prípade zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností je možné priemerný koeficient zvýšiť o hodnotu 0,15. Priemernú hodnotu k_{PD} stanovuje znalec a vyjadruje priemerný pomer medzi technickou hodnotou a všeobecnou hodnotou v danom sídle.

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Predpokladá sa nižší dopyt. Nehnuteľnosť sa nachádza v západnej časti mesta na okraji zastavaného územia obce. Umiestnený je v areáli so školskými budovami a športovým stavbami (rôzne druhy športov), za miestnymi komunikácia je zástavba rodinných domov a tiež bytových domov. Súčasný technický stav – opotrebenie, poruchy a poškodenie stavby nehnuteľnosť vyžaduje sanáciu. Priemerný nebytový objekt na praktickú výuku, bez parkoviska, dlhšiu dobu nevyužívaný. Pozemok je rovinatý, dostupnosť všetkých inžinierskych sietí. Občianska vybavenosť v úrovni okresného mesta. Nezamestnanosť pod 5 %. Prírodná lokalita – Malé Karpaty a zámok Šimák s parkom vo vzdialenosti nad 1 km. Nehnuteľnosť je bez výnosu. Názor znalca problematická nehnuteľnosť z dôvodu veľmi zlého technického stavu v dôsledku dlhodobého zatekania, porúch a poškodení stavby, ktoré je potrebné sanovať, prípadne stavbu rekonštruovať.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,4

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,400 + 0,800)	1,200
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,800
III. trieda	Priemerný koeficient	0,400
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,220
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,400 - 0,360)	0,040

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $k_{PDI} * V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	IV.	0,220	13	2,86
	dopyt v porovnaní s ponukou je nižší				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,400	30	12,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	IV.	0,220	8	1,76
	nehnuteľnosť vyžaduje rozsiahlu opravu, rekonštrukciu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,200	7	8,40
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,400	6	2,40
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,400	10	4,00
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,200	9	10,80
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	II.	0,800	6	4,80
	priemerná hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,400	5	2,00
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,200	6	7,20
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	II.	0,800	7	5,60
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	II.	0,800	7	5,60
	železnica, autobus a miestna doprava				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	II.	0,800	10	8,00
	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.	0,220	8	1,76
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	0,800	9	7,20
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,400	8	3,20
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,040	7	0,28
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	V.	0,040	4	0,16

	nehnutelnosti bez výnosu				
19	Názor znalca	IV.	0,220	20	4,40
	problematická nehnuteľnosť				
Spolu				180	92,42

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 92,42 / 180$	0,513
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 382\,522,40 \text{ Eur} * 0,513$	196 233,99 Eur

3.2.POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Parc. KN-C č. 3511/15 a č. 3511/1, k.ú. Pezinok

Pozemky sa nachádzajú v okresnom meste Pezinok, umiestnené sú v zastavanom území obce. Druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Na parc. KN-C č. 3511/11 je stavba dielne a parc. KN-C č. 3511/1 je dvor v areáli. Všeobecná situácia - pozemok na západnom okraji obce v dosahu hlavného mesta Bratislava. Intenzita využitia nebytové stavby pre školstvo so štandardným vybavením. Pri ulici Okružná (zo západnej strany) a Tolstého (zo severnej strany) sú postavené rodinné domy a pri ulici 1. mája (južná strana sú viacpodlažné bytové domy). Po Okružnej ulici smerom k ceste č. 502 vo vzdialenosti cca 700 m je nákupné centrum, kde je Lidl, Tesco, Kaufland s parkoviskami. V meste premáva autobusová MHD. Funkčné využitie pozemku, zmiešaná oblasť občianska vybavenosť (šport, telovýchova), školy a v susedstve rodinné domy a bytové budovy. Technická infraštruktúra - veľmi dobrá vybavenosť.

Pezinok mal 24 506 obyvateľov k 31.12.2023 (ŠÚ SR). Pri výpočte všeobecnej hodnoty sa vychádza zo zvýšeného dopytu, z blízkosti hlavného mesta Bratislava (cca 18 km). Východisková hodnota je vo výške 60 % z 66,39 Eur/m², čo predstavuje hodnotu 39,83 Eur/m². Pri aplikácii jednotlivých koeficientov polohovej diferenciacie sú zohľadnené všetky okolnosti, ktoré na všeobecnú hodnotu majú vplyv a sú v čase hodnotenia pre dané miesto a čas známe. Redukujúce a povyšujúce koeficienty sa neaplikujú.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
3511/15	zastavaná plocha a nádvorie	1427,00	1/1	1427,00
3511/1	zastavaná plocha a nádvorie	13026,00	1/1	13026,00
Spolu výmera				14 453,00

Obec: Pezinok
 Východisková hodnota: $VH_M = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ Eur/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 39,83 \text{ Eur/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov <i>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</i>	1,60
k_v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením,	1,10

	- nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>areál školy, v bezprostrednej blízkosti sú rodinné domy, byty, športové stavby</i>	
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v meste</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>zmiešané územie s občianskou vybavenosťou a bytovými budovami</i>	1,50
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia na viac ako tri druhy sietí</i>	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,10 * 1,00 * 1,50 * 1,50 * 1,0 * 1,0$	3,9600
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ Eur/m}^2 * 3,9600$	157,73 Eur/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [Eur]
parcela č. 3511/1	$13\,026,00 \text{ m}^2 * 157,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	2 054 590,98
parcela č. 3511/15	$1\,427,00 \text{ m}^2 * 157,73 \text{ Eur/m}^2 * 1/1$	225 080,71
Spolu		2 279 671,69

4. NÁJMY

4.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

4.1.1 Parc. KN-C č. 3511/15 a č. 3511/1, k.ú. Pezinok

Ročné nájomné za m² pozemku je stanovené výpočtom podľa platnej právnej úpravy. Pri výpočte nájmu je použitá priemerná úroková miera pri nových vkladoch nefinančných organizácií s dohodnutou splatnosťou od 1 do 2 rokov vo výške 3,99 %, priemer za VI/2023 – V/2024. Uvažuje sa so základnou sadzbou dane z príjmu pre právnické osoby vo výške 21 %. Uvažované obdobie predpokladanej návratnosti investícií je 20 rokov. Pri výpočte nájmu pozemku sa vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku/m².

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	157,730 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,99 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	14 453,00 m ²

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

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 157,730 * \left[\frac{(1+0,0399)^{20} * 0,0399}{(1+0,0399)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 14,031 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } \text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 14\,453,00 \text{ m}^2 * 14,031 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{202\,790,04 \text{ Eur/rok}}$$

Parcela č. 3511/15, výmera 1 427,00 m², nájom = 1 427 * 14,031 = **20 022,23 Eur/rok.**

Parcela č. 3511/1, výmera 13 026 m², nájom = 13 026 * 14,031 = **182 767,81 Eur/rok.**

4.2 NÁJOM PREDPOKLADANÉHO ZÁBERU POZEMKU

V poskytnutej grafike predpokladaného záberu odčleneného GP v k.ú. Pezinok je zakreslený navrhovaný záber pozemku, na ktorý bude potrebné vyhotoviť geometrický plán. V rámci záberu pozemku je časť z parc. KN-C č. 3511/15 a 3511/1 o vypočítanej ploche 3687 m², tvar pozemku bude lichobežník s dĺžkami strán 73 m a 43m/59 m.

Ročné nájomné za m² pozemku je stanovené výpočtom podľa platnej právnej úpravy. Pri výpočte nájmu je použitá priemerná úroková miera pri nových vkladoch nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1 do 2 rokov vo výške 3,99 %, priemer za VI/2023 – V/2024. Uvažuje sa so základnou sadzbou dane z príjmu pre fyzické osoby vo výške 21 %. Uvažované obdobie predpokladanej návratnosti investícií je 20 rokov. Pri výpočte nájmu pozemku sa vychádza zo všeobecnej hodnoty pozemku/m².

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	157,730 Eur
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,99 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie:	1,21
Počet MJ pozemku:	3 687,00 m ²

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

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 157,730 * \left[\frac{(1+0,0399)^{20} * 0,0399}{(1+0,0399)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 14,031 \text{ Eur/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } \text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 3\,687,00 \text{ m}^2 * 14,031 \text{ Eur/m}^2/\text{rok} = \mathbf{51\,732,30 \text{ Eur/rok}}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti zapísanej na LV č. 7965, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok: stavba „dielne“ súp. č. 1216 postavená na pozemku parc. KN-C č. 3511/15; pozemok parc. KN-C č. 3511/1 o výmere 13 026 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie; pozemok parc. KN-C č. 3511/15 o výmere 1 427 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie. Stanoviť nájom pozemkov parc. KN-C č. 3511/15 a KN-C č. 3511/1. Stanoviť nájom pozemku, predpokladaný záber odčlenenej časti pozemku od parc. č. 3511/1, 3511/15 podľa grafického podkladu v Eur/m².

2. ODPOVEĎ NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota stavby dielni a pozemkov bola stanovená podľa vyhlášky č.492/2004 Z.z. v platnom znení, príloha č.3, metódou polohovej diferenciacie. Pri všeobecnej hodnote stavby dielni bol okrem lineárneho opotrebenia zohľadnené poškodenie a poruchy konštrukcií a vybavenia. Stanovená VŠH pozemku vychádza hlavne z polohy ohodnocovaného pozemku, súčasného využitia pozemku a zohľadňuje reguláciu funkčného využitia plôch v zmysle platného Územného plánu mesta Pezinok.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [Eur]
Stavby	
Dielne s.č. 1216 na parc. č. 3511/15, k.ú. Pezinok	196 233,99
Pozemky	
parc. č. 3511/15 (1 427 m ²)	225 080,71
parc. č. 3511/1 (13 026 m ²)	2 054 590,96
Spolu pozemky (14 453,00 m²)	2 279 671,69
Všeobecná hodnota celkom	2 475 905,68

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota celkom	2 475 905,68 Eur
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 480 000,00 Eur

Všeobecná hodnota slovom: Dvamiliónyštyristoosemdesiatisíc Eur

Všeobecná hodnota nehnuteľností je stanovená s DPH.

c) Rekapitulácia nájmu pozemku

Nájom pozemkov			
Parcela KN-C č.	Výmera	Nájom/MJ [Eur/rok/ m ²]	Nájom celkom [Eur/rok]
3511/15	1 427 m ²	14,031	20 022,23
3511/1	13 026 m ²	14,031	182 767,81
SPOLU			202 790,04

Všeobecná hodnota nájmu pozemkov je 14,031 Eur/1 m²/rok.

d) Rekapitulácia nájmu predpokladaného záberu

Nájom pozemkov			
Parcela KN-C č.	Výmera	Nájom/MJ [Eur/rok/m ²]	Nájom celkom [Eur/rok]
Predpokladaný záber	3 687 m ²	14,031	51 732,30

Všeobecná hodnota nájmu pozemkov je 14,031 Eur/1 m²/rok.

Znalecký úkon vypracoval: kolektív interných a externých spolupracovníkov znaleckej organizácie pod vedením štatutárneho orgánu Ing. Tomáša Dubovca.

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podať žiadané vysvetlenia: Ing. Lucia Masárová a Ing. Vladimír Lenko.

V Bratislave, dňa 12.07.2024



M. Vallo
Ing. Miroslav Vallo
Podpis štatutárneho orgánu

L. Masárová
Ing. Lucia Masárová
Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 0231/24/EO
2. Výpis z listu vlastníctva č. 7965, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok
3. Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok
4. Ortofotomapa ZBGIS
5. Predpokladaný záber odčlenenia pozemku
6. Územný plán mesta Pezinok – (výrez dotknutého územia)
7. Pôdorys stavby s.č. 1216 na p.č. 3511/15
8. Pôdorys stavby s.č. 1216 na p.č. 3511/15 – rozmery znalec
9. Pozdĺžny rez stavby dielni – časť A (výkres č. 13)
10. Priečny rez A-B (výkres č.15)
11. Schematický náčrt stavby s.č. 1216 na par. č. 3511/15 - na základe znaleckej obhliadky
12. Informácia o veku stavby
13. Fotodokumentácia zo znaleckej obhliadky



Bratislavský
samosprávny
kraj

Objednávka č.: 0231/24/EO

ODBERATEĽ

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16, P.O.BOX 106
82005 Bratislava
IČO: 36063606
DIČ: 2021608369

Banka: Štátna pokladnica
Číslo účtu: IBAN:SK928180000007000487455,
BBAN: 7000487455/8180

Vystavil:
Soňa Vodilková
Tel.: 021 608 369 1

Objednávajuci útvár: Útvár riaditeľa Úradu

DODÁVATEĽ

ÚEOS-Komercia, a.s.
Kočeľova 9
821 08 Bratislava
Slovenská republika

Predmet objednávky:

PLATBA NA FAKTÚRU SO SPLATNOSŤOU 30 DNÍ

JC	Počet	MJ	Spolu
	1,00	celok	
Vypracovanie znaleckých posudkov na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností.			
Príloha písomnej objednávky: Opis predmetu zákazky			
Dohodnutá cena s DPH: EUR			
Konverzný kurz: 30.1260 [SKK]			
Cena je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18 / 1996 Z. z. v znení neskorších predpisov.			

V Bratislave dňa: 04. 07. 2024

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ
SABINOVSKÁ 16 P.O.BOX 106
820 05 BRATISLAVA 25
IČO: 36 06 36 06
- 2 -

Mgr. Emil Pavlík
Ing. Patricia Mešťan, MA

V zmysle § 7, zákona č. 357/2015 Z. z.

je – nie je možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať,

je – nie je možné vo finančnej operácii pokračovať,

je – nie je potrebné vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

V zmysle § 7, zákona č. 357/2015 Z. z.

je – nie je možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať,

je – nie je možné vo finančnej operácii pokračovať,

je – nie je potrebné vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

Za verejné obstarávanie

meno a priezvisko: Mgr. Veronika Václaviková

podpis:

datum:

04. 07. 2024

Za štatutárneho zástupcu

meno a priezvisko: Ing. Patricia Mešťan, MA

podpis:

datum:

04. 07. 2024 Mgr. Emil Pavlík

Fotokópia tejto objednávky musí byť priložená k Vami predloženej faktúre.

NA FAKTÚRE UVÁDZAJTE:

1. číslo registrácie podľa Zákona č.500/2001 Z. z. ("Podnikatelia zapísaní v obchodnom registri alebo v inej evidencii podnikateľov uvádzajúcej označenie registra, ktorý podnikateľa zapísal, a číslo zápisu.");

2. číslo objednávky kvôli identifikácii Vašej faktúry

Príloha písomnej objednávky

Opis predmetu zákazky

Predmet zákazky pozostáva zo stanovenia:

1. Všeobecnej hodnoty nehnuteľností (pozemkov a stavieb),
2. Stanovenie ceny nájmu nehnuteľností,

a to jednotlivo podľa nasledovných bodov:

- Verejný obstarávateľ požaduje vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to nehnuteľností v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, a to:
 1. Stavby „dielne“ so súp. č. 1216, postavenej na pozemku s parc. č. 3511/15, evidovanej na liste vlastníctva č. 7965,
 2. Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3511/1, o výmere 13026 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 7965, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,
 3. Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3511/15, o výmere 1427 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 7965, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,
- Verejný obstarávateľ požaduje vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia stanovenia ceny nájmu nehnuteľností, a to nehnuteľností v k.ú. Pezinok, obec Pezinok, okres Pezinok, a to:
 1. Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3511/1, o výmere 13026 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 7965, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,
 2. Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3511/15, o výmere 1427 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 7965, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,

Pričom vo vzťahu k vyššie uvedeným pozemkom v bode II požaduje vypracovanie znaleckého posudku z dôvodu budúceho spracovania geometrického plánu podmieneného sumou € za každý m² tak, aby výsledkom tohto znaleckého posudku pre bod II bolo aj:

- Stanovenie ceny nájmu nehnuteľností vyjadrenej v sume EUR za 1m².

Verejný obstarávateľ tiež dodáva, že súčasťou podkladov je aj budúci predpokladaný záber, ktorý bude odčlenený geometrickým plánom.

Verejný obstarávateľ požaduje spracovanie znaleckého posudku pre bod I a II vyššie v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o znalcoch“).

Príloha písomnej objednávky

Požaduje sa dodanie znaleckých posudkov:

- najmenej v štyroch rovnopisoch (originálnych vyhotoveniach). Jednotlivé strany znaleckého posudku podaného v listinnej podobe musia byť očíslované, zviazané a zošité šnúrou. Voľné konce šnúry sa prekryjú nálepkou, ktorú znalec opatrí odtlačkom svojej úradnej pečiatky podľa § 17 ods. 2 zákona o znalecoch. Všetky znalecké posudky v listinnej podobe musia mať vhodnosť podkladov na právne úkony.

- v dvoch elektronických vyhotoveniach vrátane príloh, a to na CD alebo USB nosiči v strojovo čitateľnom formáte z dôvodu umožnenia fulltextového vyhľadávania v súlade s § 18 písm. d) výnosu MF SR č. 55/2014 Z. z. o štandardoch pre informačné systémy verejnej správy.

Lehota na spracovanie a riadne odovzdanie znaleckého posudku je 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti objednávky.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok Dátum vyhotovenia : 4.7.2024
 Obec : 508179 Pezinok Čas vyhotovenia : 12:02:22
 Katastrálne územie : 846163 Pezinok Údaje platné k : 3.7.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7965

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 6

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3510/7	969	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3510/62	1683	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3510/65	3940	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3511/1	13026	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3511/14	1960	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
3511/15	1427	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 17 Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 4

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1216	3510/7	11	škola		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1216	3511/15	11	dielne		1
Iné údaje: Bez zápisu					

1417	3511/14	11	internát		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2758	3510/62 3510/63	12	športová hala		1
Právny vzťah k pozemku parc. číslo 3510/63 pod stavbou s.č. 2758 nie je evidovaný na liste vlastníctva.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTELNOSTI**Vlastník**

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídllo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava -Ružinov, PSČ 820 05, SK, IČO: 36063606	1/1
	Titul nadobudnutia: Delimitačný protokol, listina o určení sč. Listina o určení sč. Delimitačný protokol, listina o určení sč.	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Titul nadobudnutia – nepriradené

Žiadosť-zmena adresy -1794-06

Iné údaje - nepriradené

Oprava zápisu stavieb Podanie: X2 8/2023

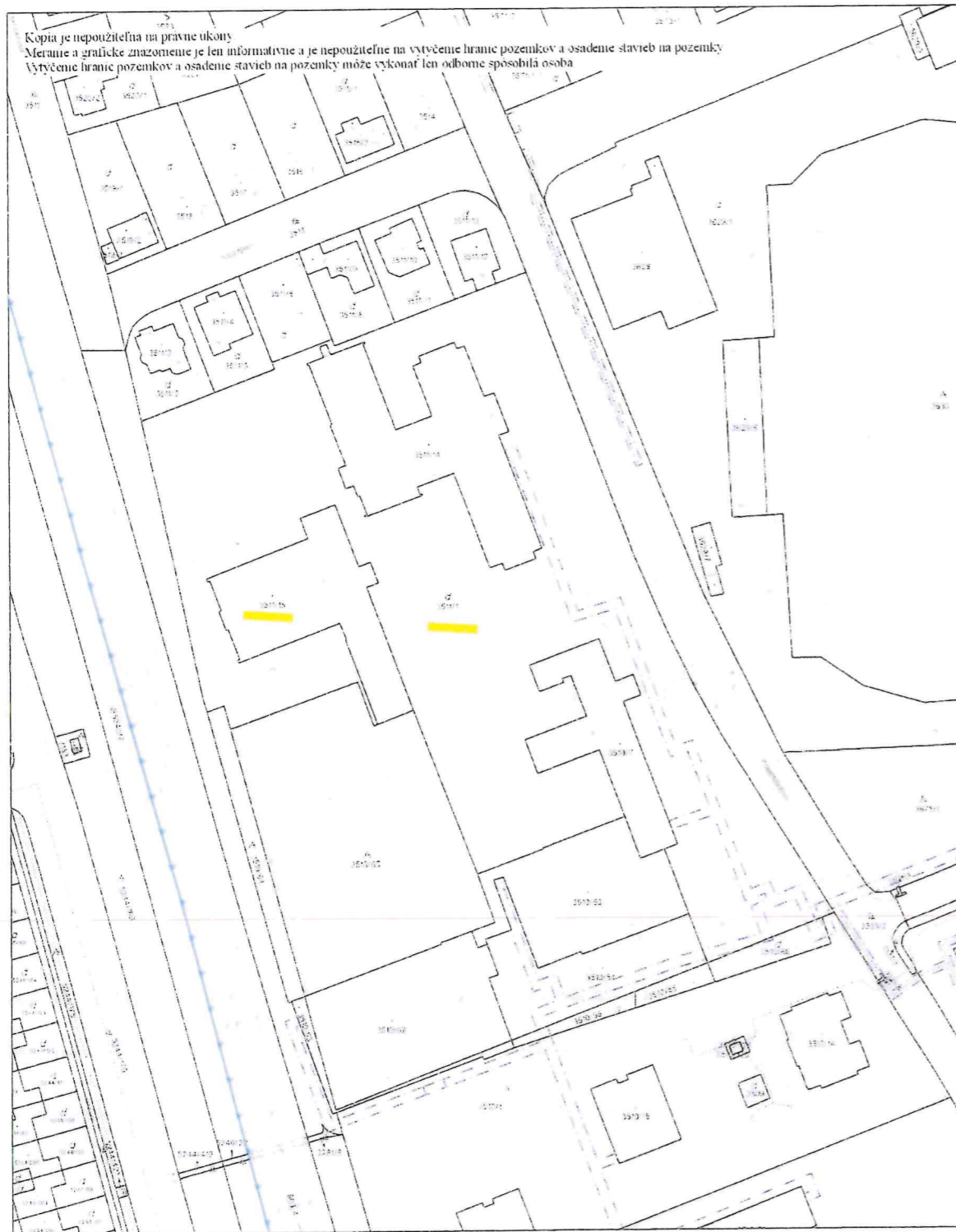
Poznámky - nepriradené

Hodnovernosť údajov KN o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená v zmysle § 39 ods. 2 zákona č. 162/1995 Z. z. - duplicitne vlastníctvo s časťou E KN p. č. 2205 a 2206 zapísaná na LV č. 3884 na základe Rozhodnutia D 2010/88-16 a Osve dčenia o dedičstve PK 8 D 505/2004, D not 235/2004 - 1001/2024

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Pezinok	Pezinok	Pezinok
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Číslo zakázky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 3511/1		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Výhovorenie automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Datum a čas vyhotovenia 4.7.2024 12:01:50	Bez autorizácie		
Údaje platné k 3.7.2024 13:00:00			

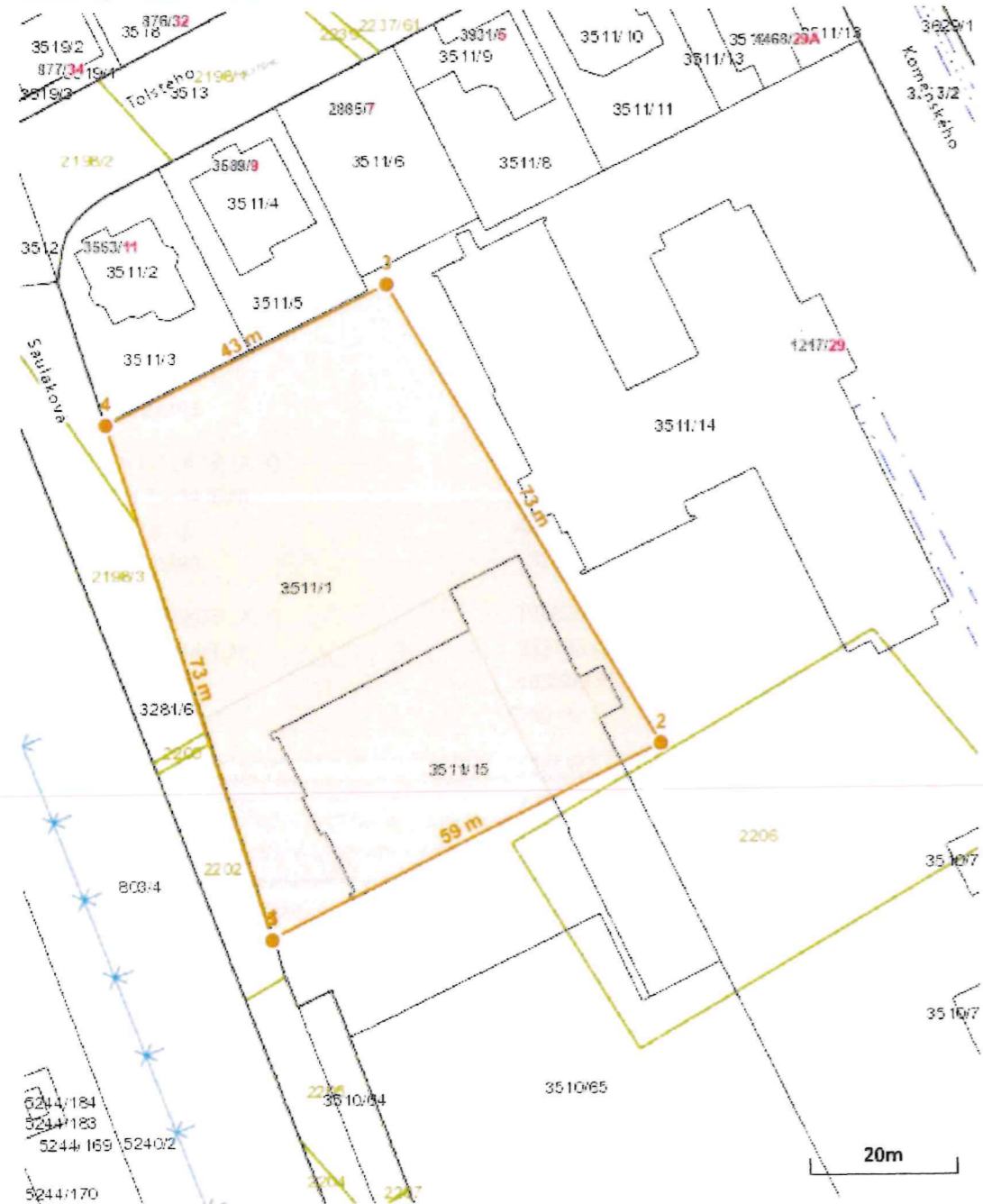


Parc. KN-C č. 3511/15



Predpokladaný záber odčlenenia GP

Bratislavský > Pezinok > Pezinok > k.ú. Pezinok



Vytlačene z aplikácie **MAPKA**. Nepoužiteľné na právne účely.

(1/4)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

Dĺžka
248 m

Obvod
248 m

Plocha
3687 m²

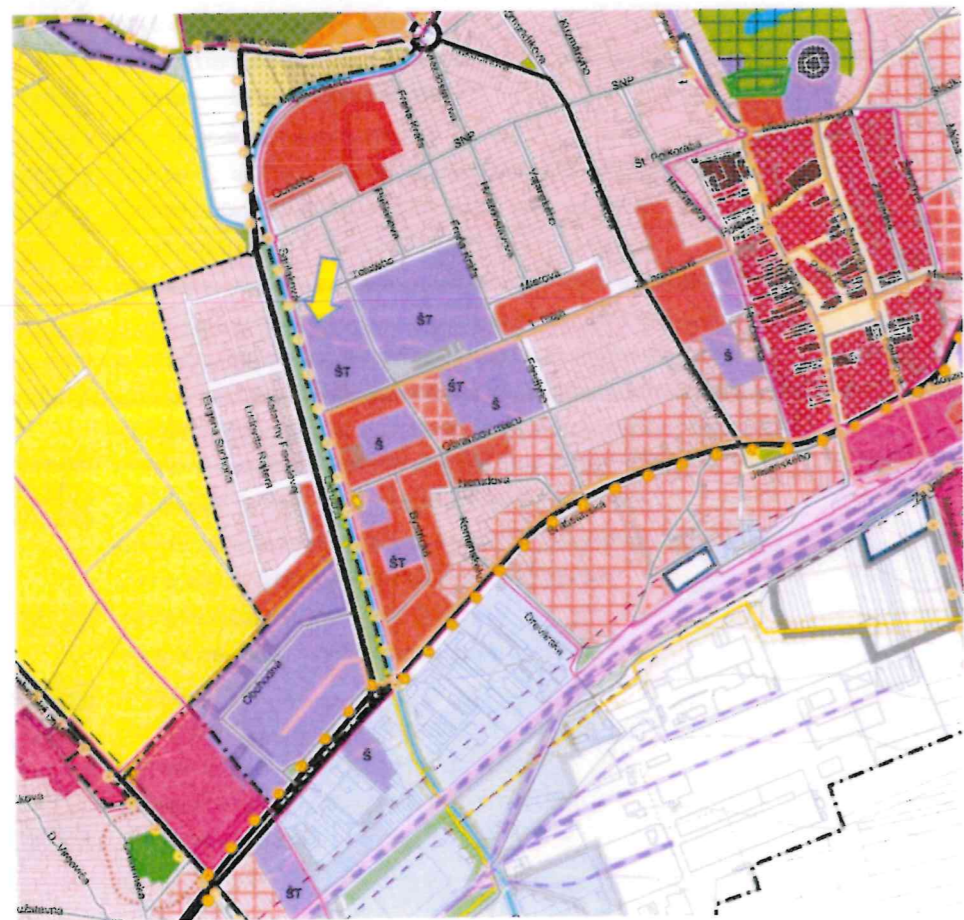
Bodv. 5:





























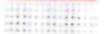











1.	S-JTSK (JTSK03) (X, Y):	1266362 m	561314 m
	ETRS89-TM34 (E,N):	222172 m	5354720 m
	WGS84 (φ, λ):	48.284632 °	17.254586 °
	Bpv (H), DMR3:	150 m	
2.	S-JTSK (JTSK03) (X, Y):	1266342 m	561259 m
	ETRS89-TM34 (E,N):	222226 m	5354743 m
	WGS84 (φ, λ):	48.284866 °	17.255300 °
	Bpv (H), DMR3:	152 m	
3.	S-JTSK (JTSK03) (X, Y):	1266276 m	561289 m
	ETRS89-TM34 (E,N):	222192 m	5354807 m
	WGS84 (φ, λ):	48.285428 °	17.254802 °
	Bpv (H), DMR3:	152 m	
4.	S-JTSK (JTSK03) (X, Y):	1266291 m	561330 m
	ETRS89-TM34 (E,N):	222153 m	5354790 m
	WGS84 (φ, λ):	48.285259 °	17.254283 °
	Bpv (H), DMR3:	150 m	
5.	S-JTSK (JTSK03) (X, Y):	1266363 m	561314 m
	ETRS89-TM34 (E,N):	222172 m	5354720 m
	WGS84 (φ, λ):	48.284630 °	17.254587 °
	Bpv (H), DMR3:	150 m	

Látky 5:

	Dĺžka
1 - 2	59 m
2 - 3	73 m
3 - 4	43 m
4 - 5	73 m

Komplexný výkres funkčného usporiadania a funkčného využitia územia

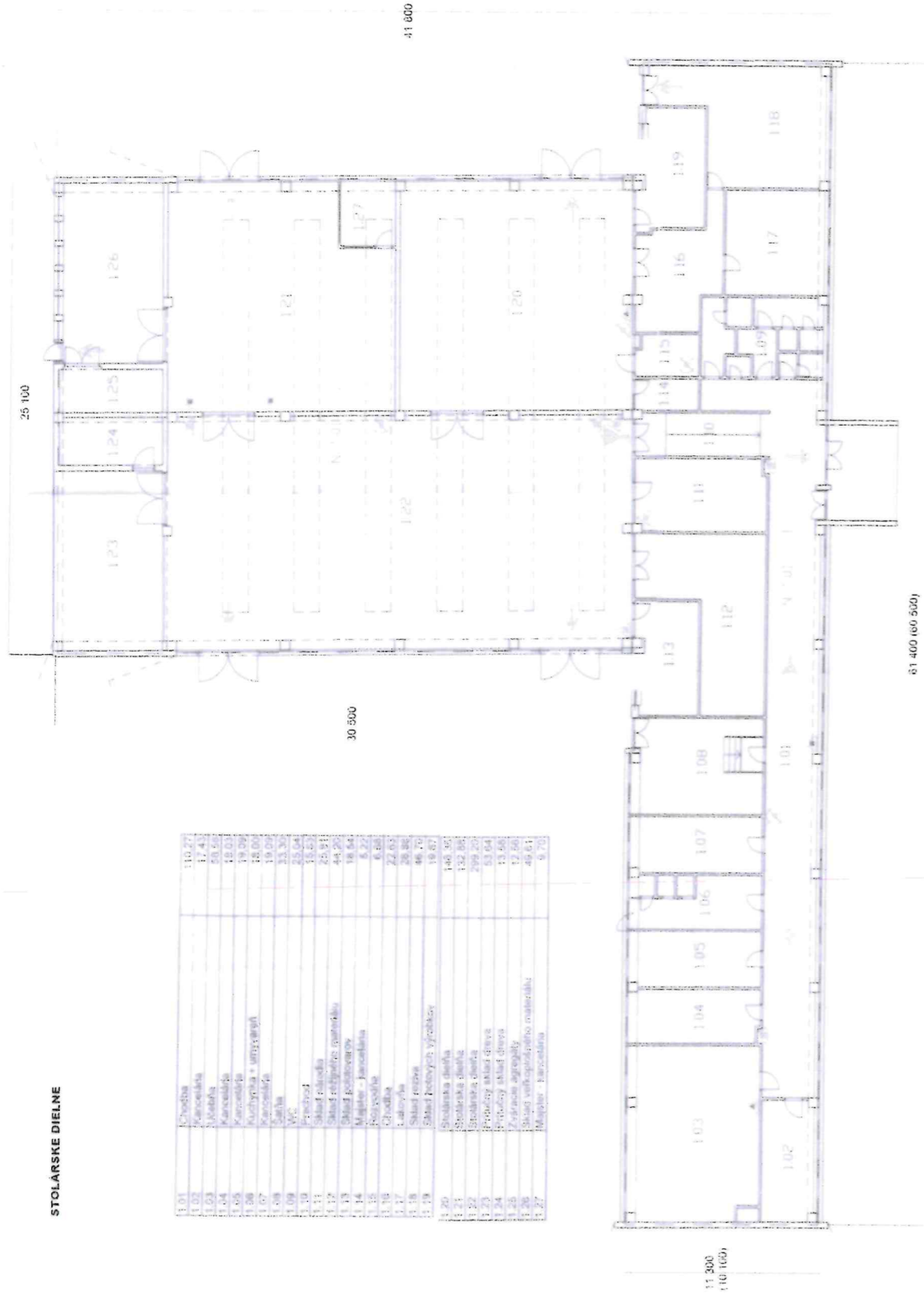


-  hranica riešeného územia
 -  hranica katastrálneho územia
 -  hranica katastrálnych území mimo riešeného územia
 -  hranica urbanistického obvodu
 -  označenie urbanistického obvodu
 -  hranica zastavného územia k 1.1.1990
 -  hranica zastavaného územia - návrh
 -  polohopis
 -  výškopis
 -  urbanistický blok
 -  územie na novú výstavbu a urbanizáciu
 -  označenie urbanistického bloku
 -  Lokalita, na ktorú nebol Obvodným pozemkovým úradom v Bratislave (ObPÚ) udelený súhlas na budúce použitie poľnohospodárskej pôdy na nepoľnohospodárske účely. Vyžiadanie súhlasu ObPÚ je možné iba na základe schválených zmien a doplnkov Územného plánu mesta Pezinok na túto lokalitu.
 -  Centrálna mestská zóna
- Funkčné využitie**
-  zmiešané územie mestského centra
 -  obytné územie - rodinné domy
 -  obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou rodinných domov
 -  obytné územie - bytové domy
 -  obytné územie - zmiešaná nízkopodlažná zástavba s prevahou bytových domov
 -  územie občianskej vybavenosti
 -  územie občianskej vybavenosti - školy
 -  územie občianskej vybavenosti - zdravotnícke zariadenie
 -  územie občianskej vybavenosti - šport a telovýchova
 -  zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti
 -  zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a rekreáciu a občiansku vybavenosť
 -  zmiešané územie s prevahou zariadení pre šport a telovýchovu
 -  zmiešané územie pre rekreáciu v prírodnom prostredí
 -  územie výrobných-obslužných areálov, podnikateľských aktivít a skladov
 -  územie priemyselnej a stavebnej výroby a skladového hospodárstva
 -  územie špeciálneho záujmu (územie osobitného určenia)
 -  rekultivácia územia po ukončení povolených činností
 -  územie zariadení nadradených systémov technickej infraštruktúry
 -  vyhradené územia a zariadenia cestnej dopravy
 -  vyhradené územie zariadení železnice
 -  verejné priestory s dominanciou pešej dopravy
 -  územie pohrebiska
 -  plochy zelene parkovo upravené
 -  územie záhradkárskych osád a záhradok
 -  sprievodná zeleň vodných tokov a plôch
 -  vodné toky a plochy

LEGENDA

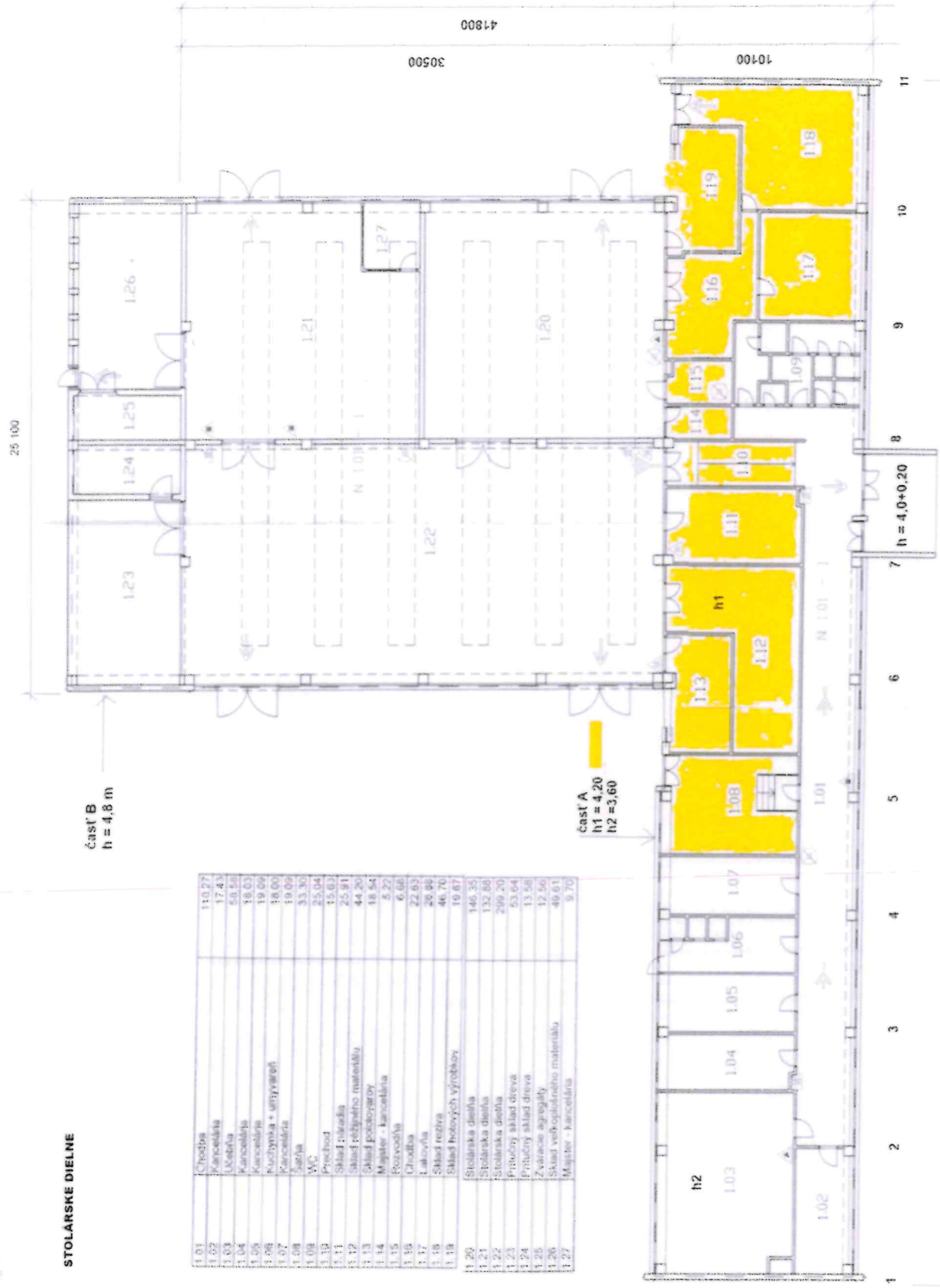
STOLÁRSKE DIELNE

1.01	Chodba	110,27
1.02	Kuchňa	17,41
1.03	Manželka	58,07
1.04	Kuchňa	19,09
1.05	Kuchňa	19,09
1.06	Kuchňa	19,09
1.07	Kuchňa + umývadlo	19,09
1.08	Kuchňa	19,09
1.09	Kuchňa	19,09
1.10	Kuchňa	19,09
1.11	Kuchňa	19,09
1.12	Manželka	25,91
1.13	Manželka	44,26
1.14	Manželka	19,54
1.15	Manželka	6,21
1.16	Manželka	6,21
1.17	Manželka	22,63
1.18	Manželka	28,34
1.19	Manželka	46,70
1.20	Manželka	19,67
1.21	Manželka	140,30
1.22	Manželka	132,86
1.23	Manželka	299,20
1.24	Manželka	53,64
1.25	Manželka	13,56
1.26	Manželka	12,56
1.27	Manželka	46,61
1.27	Manželka	9,70



81 400 (60 500)

11 300
110 1000

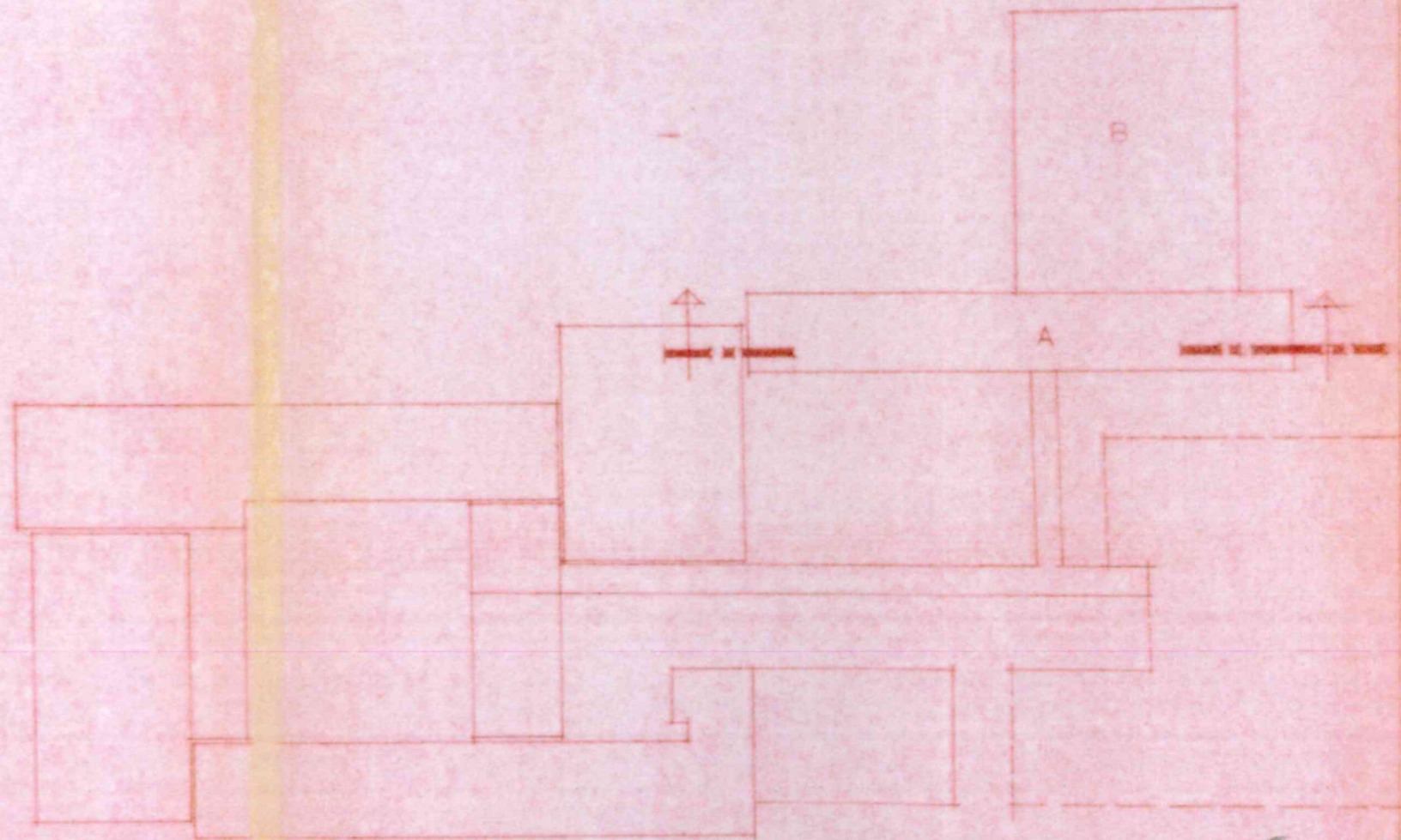
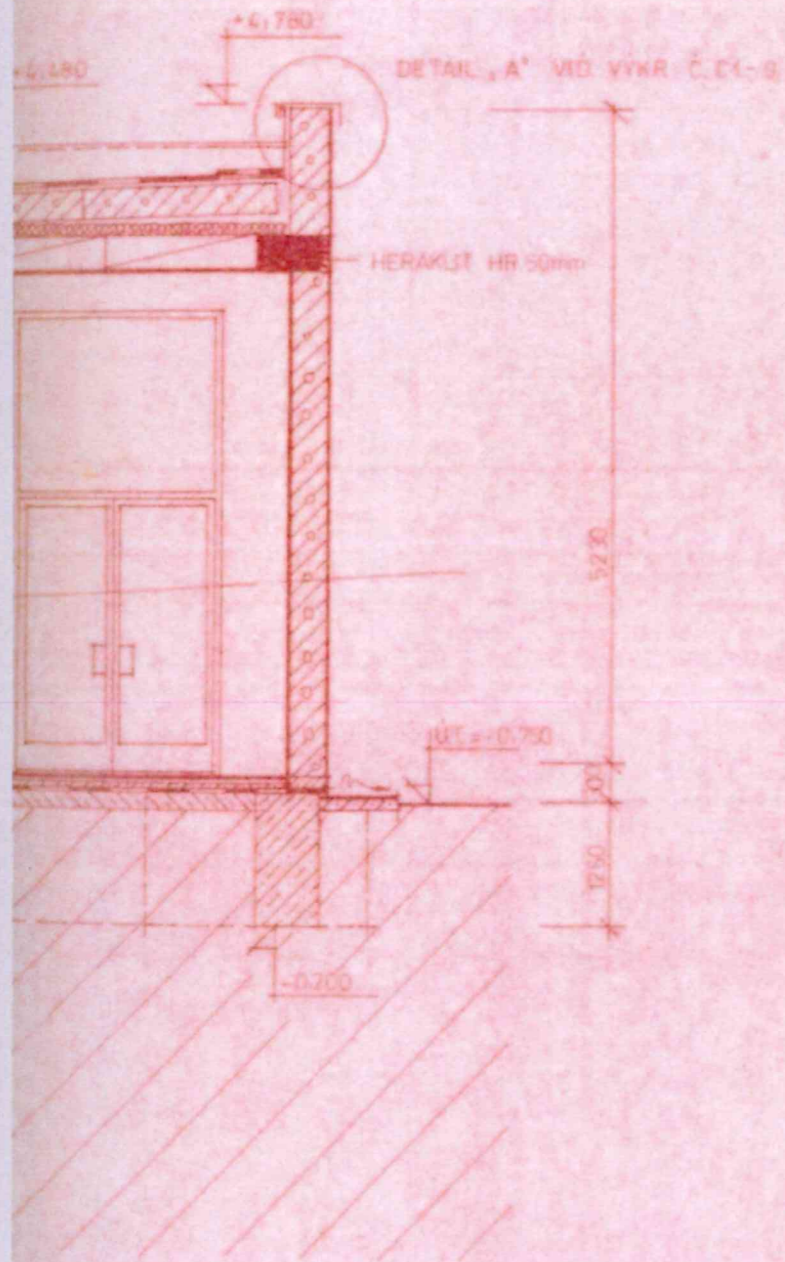


časť B
h = 4,8 m

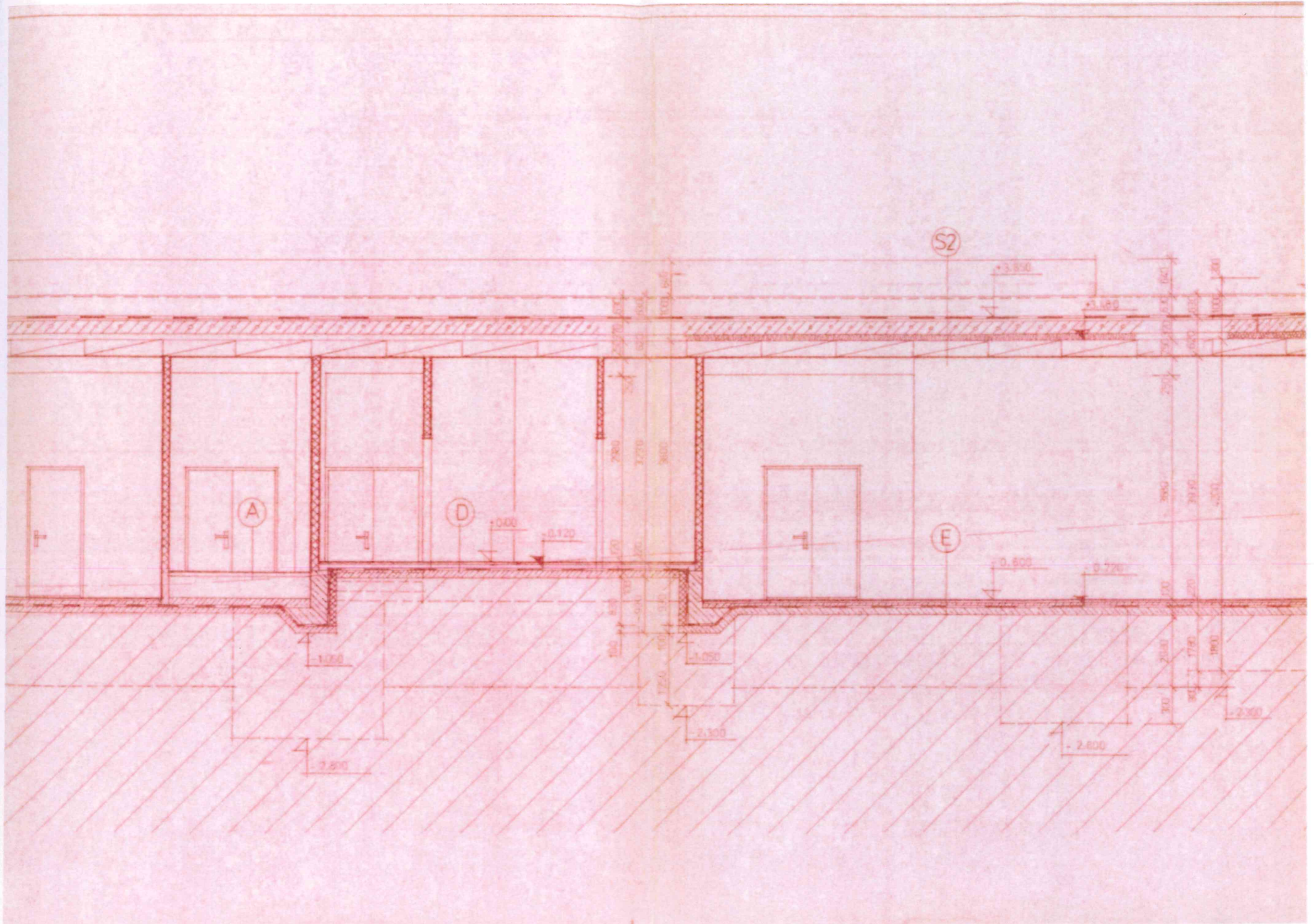
časť A
h1 = 4,20
h2 = 3,60

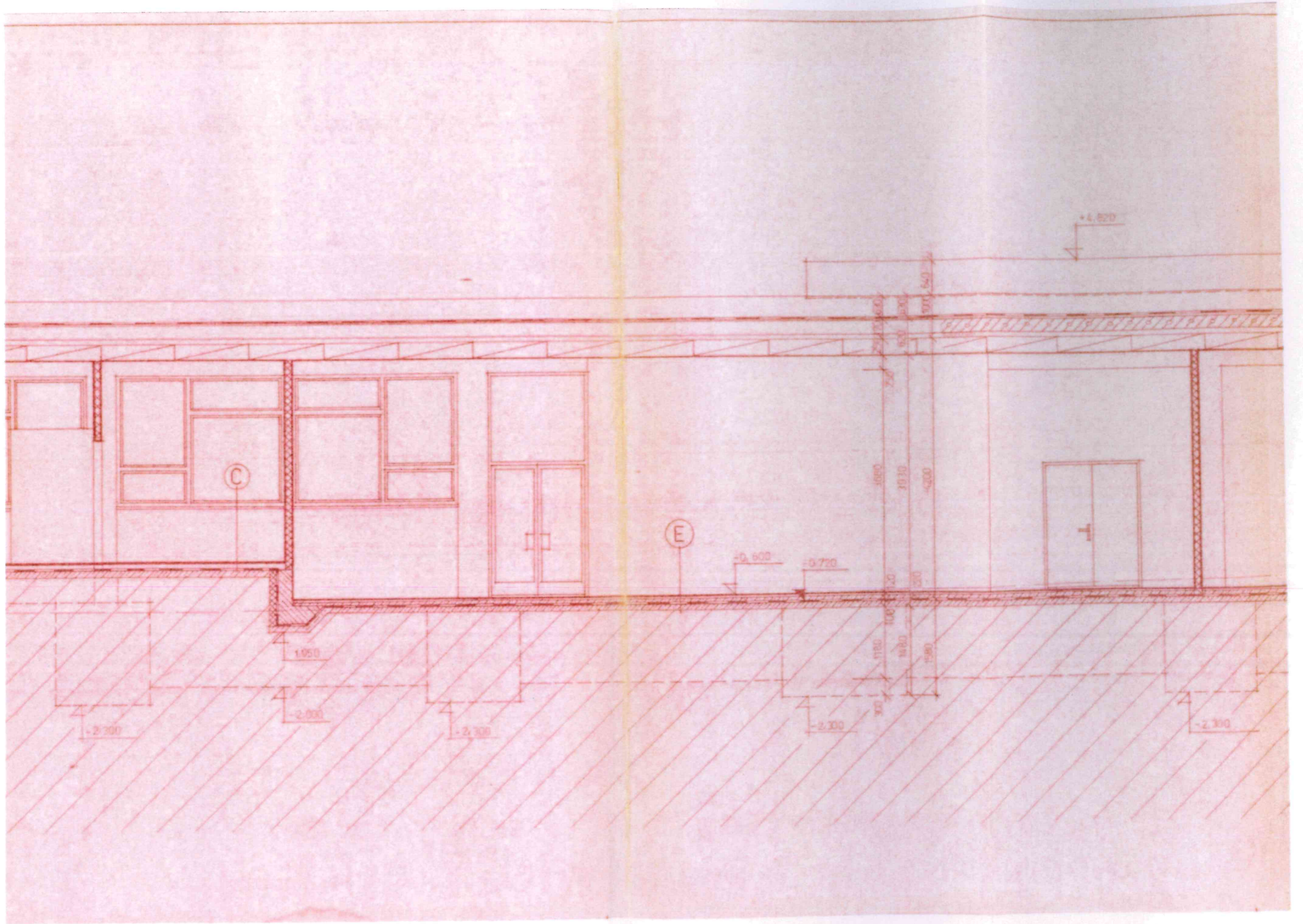
1.01	Chodba	110,27
1.02	Kancelária	17,43
1.03	Úložňa	53,43
1.04	Kancelária	18,03
1.05	Kancelária	18,03
1.06	Kuchynka + vstupná	19,04
1.07	Kancelária	18,03
1.08	Sála	19,04
1.09	M.C.	33,30
1.10	Priechod	25,04
1.11	Sála	15,63
1.12	Sála	25,81
1.13	Sklad rôzneho materiálu	44,20
1.14	Sklad pohybových	18,54
1.15	Mašinar - kancelária	5,22
1.16	Práčovňa	6,68
1.17	Chodba	22,63
1.18	Sklad rezných	28,88
1.19	Sklad rezných	46,70
1.20	Sklad hotových výrobkov	10,01
1.21	Stolárska dielňa	146,35
1.22	Stolárska dielňa	132,86
1.23	Stolárska dielňa	299,20
1.24	Práčovňa sklad dreva	53,64
1.25	Práčovňa sklad dreva	13,56
1.26	Zariadenie agrotely	12,56
1.27	Sklad veľkoobjektového materiálu	49,61
	Mašinar - kancelária	9,70

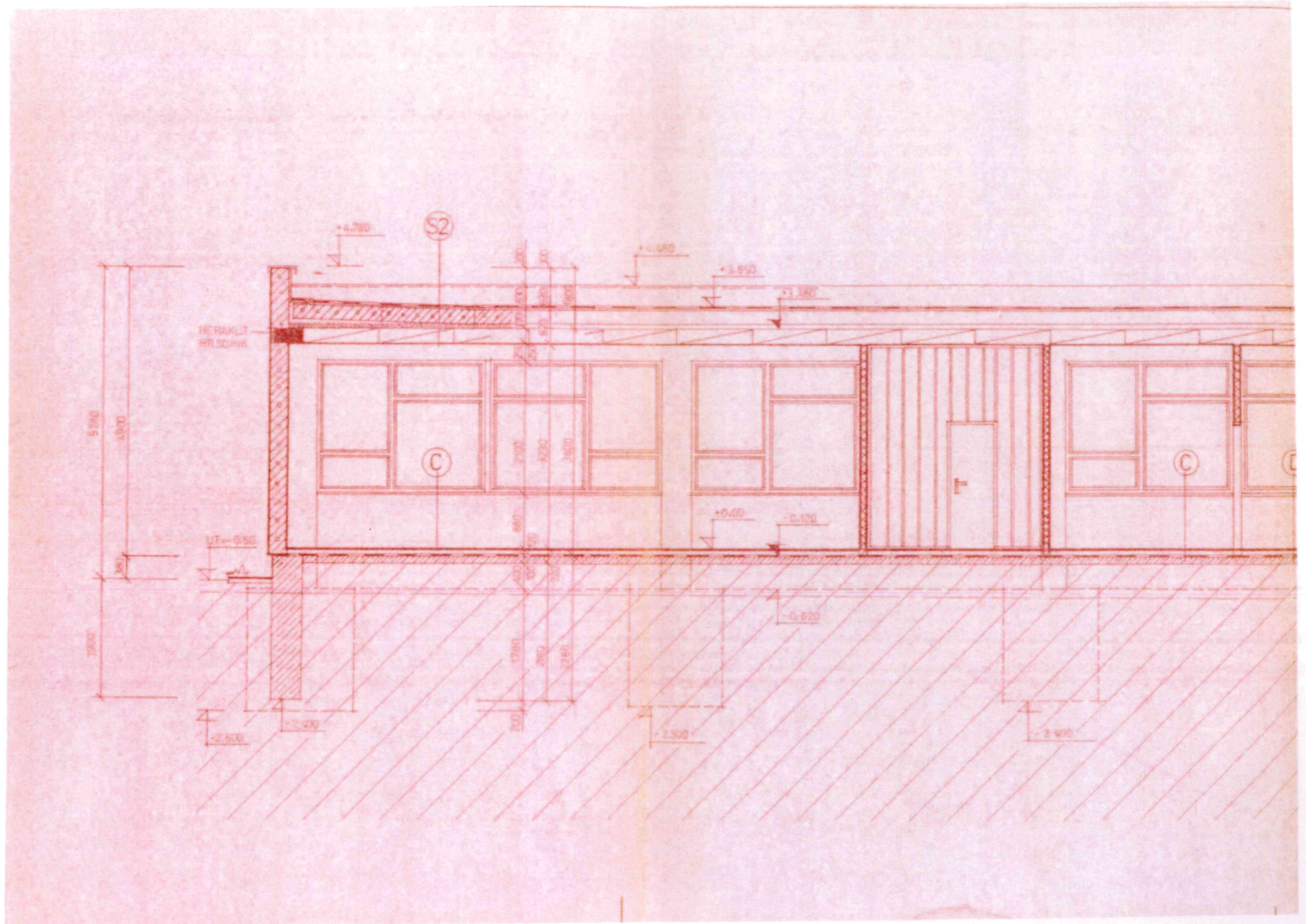
časť A: miestnosti č. 1.04-1.05, 1.07, 1.09, h=3,60 p.pl.= 285,53m2, zp = 285,53 x 1,116016=319,227 m2 miestnosti č.1.06,1.10-1.19 h = 4,0+0,20 p.pl. = 267,36 m2, zp = 267,86x1,116016 = 298,91 m2

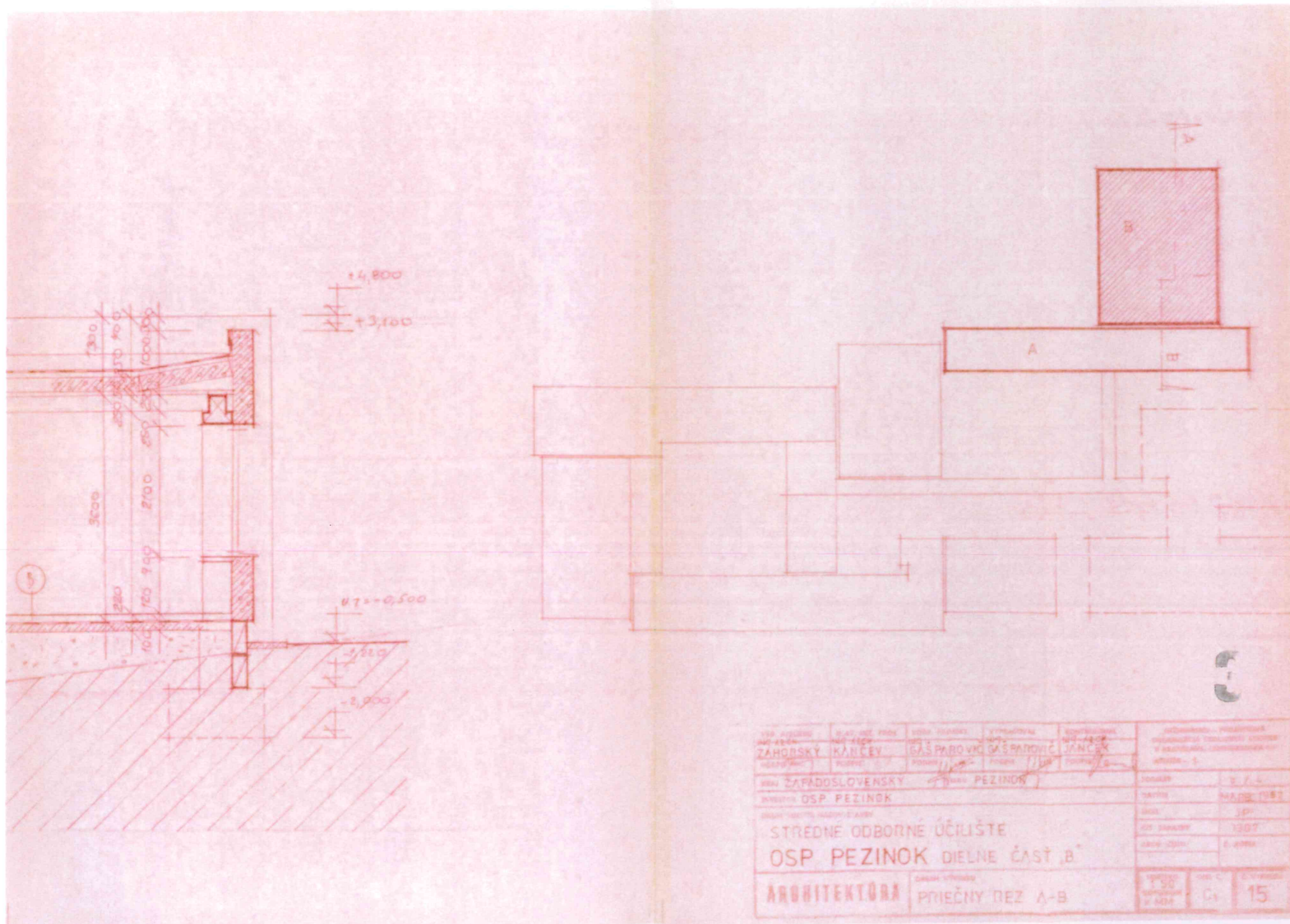


PROJEKTOVÁCI ING. ARCH. MUDROSKÝ	KONŠTRUKČNÝ ING. ARCH. KUKELNÝ	STROJ. KONŠTRUKČNÝ ING. ARCH. VOSKOLNA	VYŠKOLNÁ KONŠTRUKČNÝ KOSVOLNA	VEŠKOLNÁ KONŠTRUKČNÝ KOSVOLNA	PROJEKTOVANÉ VYŠKOLNÁ KONŠTRUKČNÝ KOSVOLNA	PROJEKTOVANÉ VYŠKOLNÁ KONŠTRUKČNÝ KOSVOLNA
Miesto: ZÁPAD SLOVENSKY		Mesto: PEZINOK		Miesto: PEZINOK		Miesto: PEZINOK
Miesto: OSP PEZINOK				Miesto: PEZINOK		Miesto: PEZINOK
Miesto: MESTO NAZOV STAVBY						Miesto: PEZINOK
STREDNÉ ODBORNÉ UČILIŠTE OSP PEZINOK, DIELNE ČASŤ „A“						Miesto: PEZINOK
ARCHITEKTURA		Miesto: PEZINOK		Miesto: PEZINOK		Miesto: PEZINOK
ARCHITEKTURA		Miesto: PEZINOK		Miesto: PEZINOK		Miesto: PEZINOK

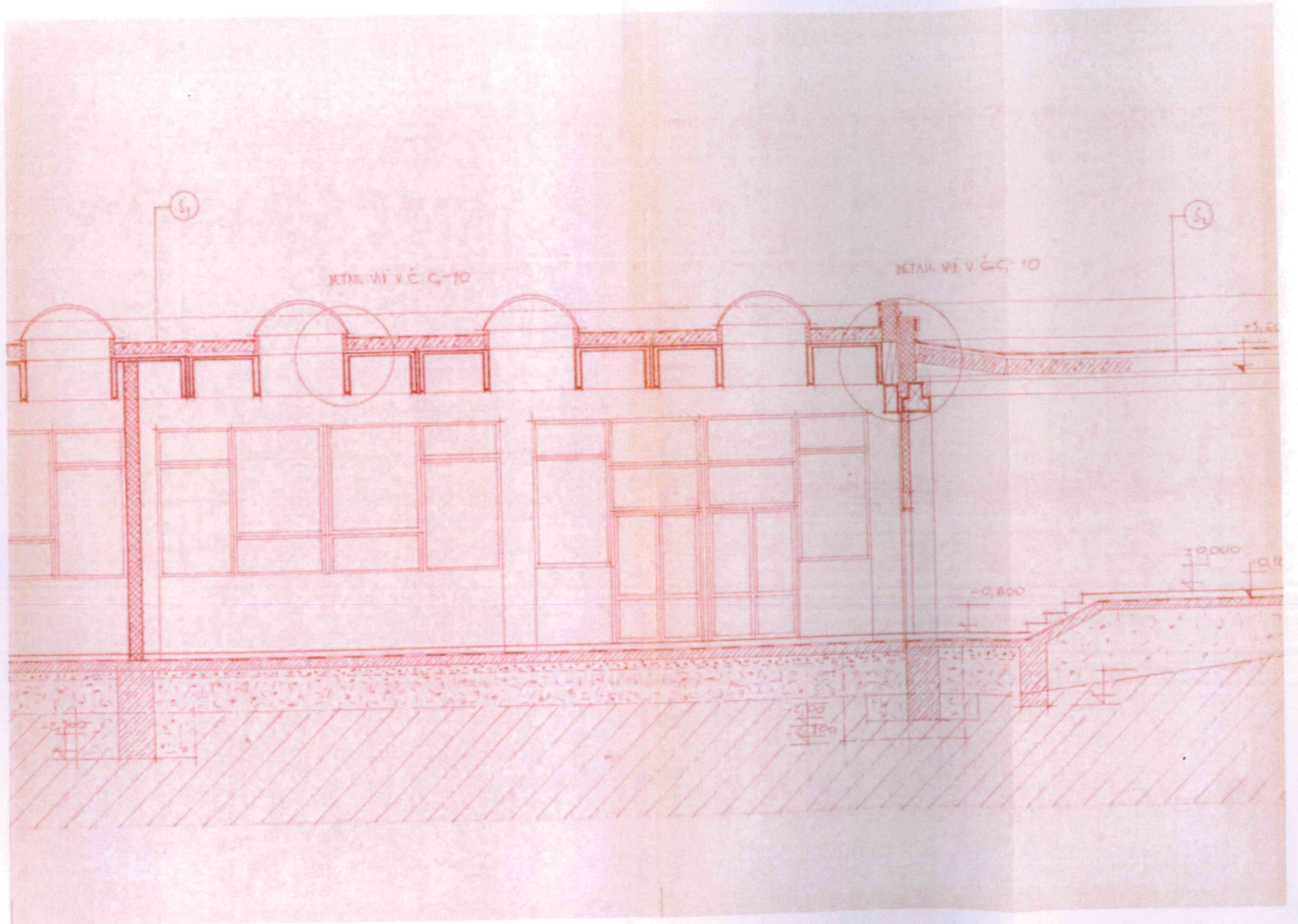


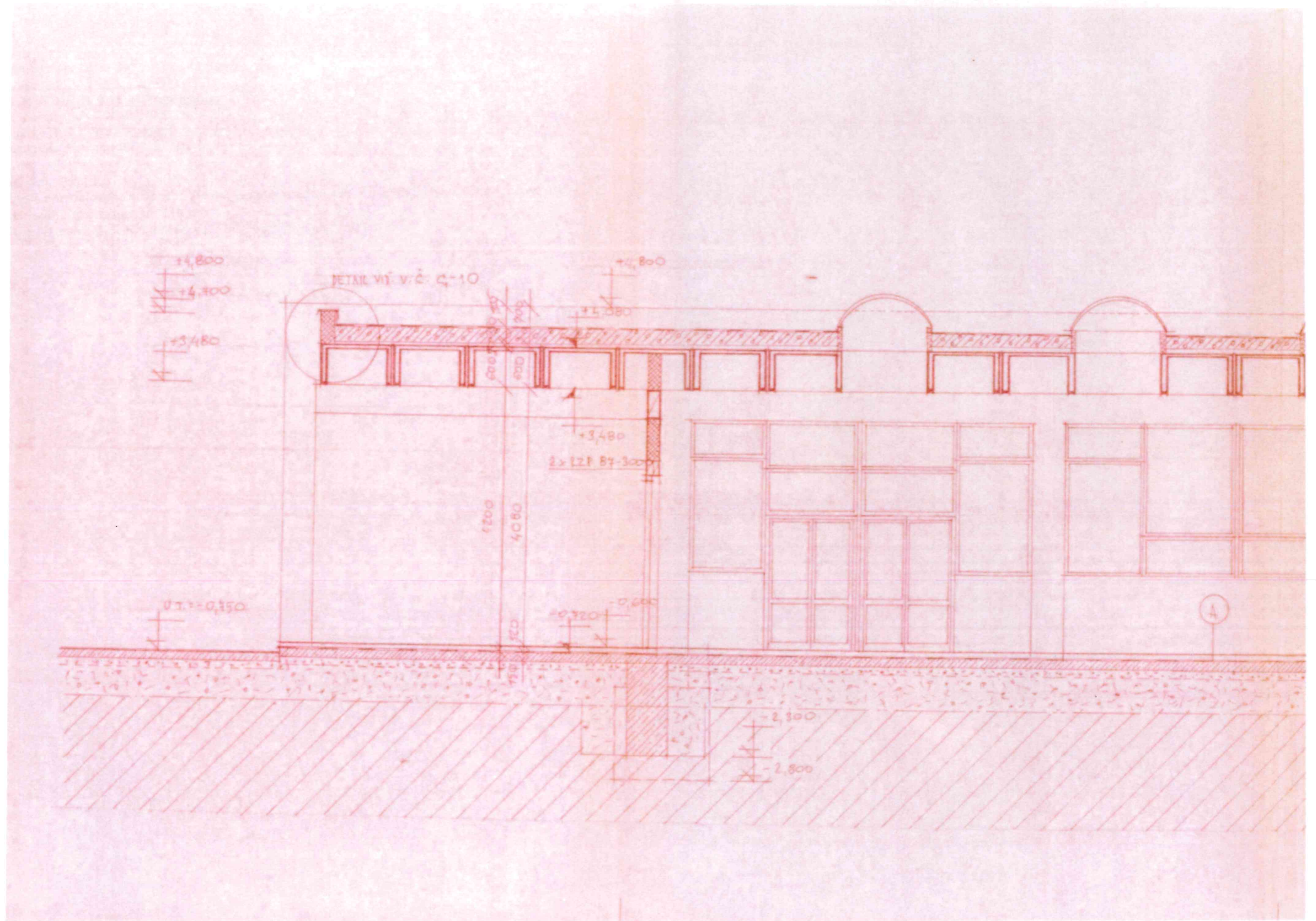






1. NÁZOV PROJEKTU	2. Miesto, dátum, číslo	3. Miesto, dátum, číslo	4. Miesto, dátum, číslo	5. Miesto, dátum, číslo	6. Miesto, dátum, číslo
ZAHORSKÝ KANČEV	GAŠPAROVIC GAŠPAROVIC	JANČEK			
WEST ZAPADOSLOVENSKY	PEZINOK	PEZINOK			
OSP PEZINOK					
STREDNÉ ODBORNÉ UČILIŠTE					
OSP PEZINOK DIELNE ČASŤ B					
ARCHITEKTURA	PRIEČNY REZ A-B				





Odoslané z aplikácie [Outlook pre Android](#)

From: Babiš Daniel Ing. <babis@soskompk.sk>
Sent: Thursday, July 4, 2024 1:00:57 PM
To: Radovan Pinka <Radovan.Pinka@region-bsk.sk>
Subject: Stolárske dielne SOŠ PaS Pezinok

Dobrý deň,
V zmysle telefonického hovoru zasielam pôdorysy budovy dielní SOŠ PaS Myslenická 1, na adrese Komenského. Stavba je z roku 1987.
Ing. Daniel Babiš – hospodárska správa SOŠ PaS, Myslenická 1 Pezinok

FOTODOKUMENTÁCIA
Stavba s.č. 1216 – dielne na p.č. 3511/15, k.ú. Pezinok

Severný pohľad na časť A a B



Východný pohľad na časť A - - hlavný vstup do časti A



Južný pohľad na časť B



Časť B





Čast' A





Časť dvora školského areálu na p.č.. 3511/1, pri dielňach



Ihriská v areáli školy na susednej parcele č. 3510/65

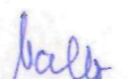


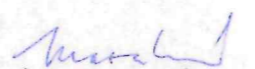
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore Stavebníctvo, odvetviach Odhad hodnoty nehnuteľnosti a Odhad hodnoty stavebných prác, pod evidenčným číslom 900197.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 45/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.


Ing. Miroslav Vallo
Podpis štatutárneho orgánu


Ing. Lucia Masárová
Podpis zodpovednej osoby

