

Komisie Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania komisií Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

PRACOVNÝ NÁVRH

Návrh

na schválenie zámeny nehnuteľností medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Cirkevným zborom Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Modra, ako prípad hodný osobitného zreteľa

Materiál bude prerokovaný v nasledovných komisiách:

Finančná komisia
Komisia dopravy
Komisia územného plánovania, regionálneho rozvoja a životného prostredia
Komisia školstva, mládeže a športu
Komisia kultúry
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu
Komisia zdravotníctva
Komisia sociálnych vecí
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riaditeľka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Ľuboš Majer
vedúci oddelenia správy majetku

Mgr. Radovan Pinka
referent právneho oddelenia

Bratislava
november 2024

N á v r h u z n e s e n i a

UZNESENIE č./2024

zo dňa 13. 12. 2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

ako prípad hodný osobitného zreteľa, podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov, ktorým je majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností pod stavbami vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja,

zámenu nehnuteľného majetku medzi

Bratislavským samosprávnym krajom, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36 063 606

a

Cirkevným zborom Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Modra, Štúrova 1, 900 01 Modra, IČO: 34 006 818

nasledovne:

Bratislavský samosprávny kraj zamení nehnuteľnosť nachádzajúcu sa v katastrálnom území Modra, obec Modra, okres Pezinok, a to:

- **stavba: prevádzková budova**, so súp. č. 1933, postavená na pozemku s parc. č. 698/9, evidovaná na liste vlastníctva č. 6077, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor

za nehnuteľnosti vo výlučnom vlastníctve Cirkevného zboru Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Modra, nachádzajúcich sa v katastrálnom území Modra, obec Modra, okres Pezinok, a to:

- **pozemku**, parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/3, o výmere 1848 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 5407, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,
- **pozemku**, parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/7, o výmere 470 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 5407, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,

tak, že **titulom zámeny pozemkov**

Bratislavský samosprávny kraj nadobúda do výlučného vlastníctva o veľkosti podielu 1/1 v pomere k celku nehnuteľnosti v katastrálnom území Modra, obec Modra, okres Pezinok, a to:

- **pozemok**, parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/3, o výmere 1848 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 5407, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,

- **pozemok**, parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/7, o výmere 470 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 5407, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,

a Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Modra nadobúda do výlučného vlastníctva o veľkosti podielu 1/1 v pomere k celku nehnuteľnosti v katastrálnom území Modra, obec Modra, okres Pezinok, a to:

- **stavbu: prevádzková budova**, so súp. č. 1933, postavená na pozemku s parc. č. 698/9, evidovaná na liste vlastníctva č. 6077, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor

Podmienky zámeny:

- zmluva o zámene pozemkov bude uzatvorená do 180 dní od schválenia uznesenia Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote nedôjde k uzatvoreniu zámennej zmluvy, toto uznesenie stráca platnosť,
- nehnuteľnosti sa zamieňajú bez finančného vyrovnanania.

Dôvodová správa

Bratislavský samosprávny kraj (ďalej len „BSK“) je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území Modra, obec Modra, okres Pezinok, a to:

- **stavba: prevádzková budova**, so súp. č. 1933, postavená na pozemku s parc. č. 698/9, evidovaná na liste vlastníctva č. 6077, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor (ďalej aj ako „**Prevádzková budova**“).

Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Modra (ďalej len „**Cirkevný zbor**“), je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v katastrálnom území Modra, obec Modra, okres Pezinok, a to:

- **pozemku**, parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/3, o výmere 1848 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 5407, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,
- **pozemku**, parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/7, o výmere 470 m², druh pozemku: Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na liste vlastníctva č. 5407, vedenom Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor, (ďalej aj ako „**Zamieňané pozemky**“).

BSK požiadalo Cirkevný zbor o zámenu nehnuteľností za účelom majetkovoprávneho vysporiadania nehnuteľností v areáli Strednej odbornej školy vinársko-ovocinárskej v Modre. Cieľom majetkového vysporiadania je príprava budovania Vinársko-ovocinárskeho kampusu v Modre, pozostávajúca z obnovy budovy školy, internátu a vybudovania vínnej pivnice vrátane materiálo technického vybavenia. Budova školy je postavená na Zamieňaných pozemkoch vo vlastníctve Cirkevného zboru. Prevádzková budova vo vlastníctve BSK je taktiež postavená na pozemku vo vlastníctve Cirkevného zboru, pričom Cirkevný zbor súhlasil so zámenu nehnuteľnosti.

Hodnota Prevádzkovej budovy bola stanovená na základe Znaleckého posudku č. 42/2024 vypracovaného znaleckou organizáciou ÚEOS – Komercia, a.s., so sídlom Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava, v celkovej hodnote všeobecnej hodnote 235.604,34,- EUR.

Zamieňané pozemky boli stanovené totožným znaleckým posudkom č. 42/2024 v celkovej všeobecnej hodnote 235.253,82 EUR.

Rozdiel vo všeobecnej hodnote medzi Zamieňanými pozemkami a Prevádzkovou budovou je v sume 350,52 EUR v prospech hodnoty Prevádzkovej budovy, pričom Úrad BSK z dôvodu nepatrného rozdielu navrhuje zámenu bez finančného vypořádania.

V zmysle čl. 7 ods. 10.) Zásad s hospodárením a nakladaním s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja: „*O predaji prebytočného majetku podľa bodu 3.) písm. a. tohto článku rozhoduje zastupiteľstvo samosprávneho kraja na zasadnutí nasledujúcom po zasadnutí, na ktorom sa majetok vyhlásil za prebytočný; to neplatí v prípade, ak ide o prevod nehnuteľnosti v prospech orgánu verejnej správy na plnenie jeho úloh a kompetencií.*“

Prevádzková budova bola vyhlásená za prebytočnú uznesením zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja na jeho zasadnutí konanom dňa 15.11.2024. Úrad BSK po vyhlásení odoslal list na mesto Modra v súlade s čl. 7 ods. 9 Zásad s hospodárením a nakladaním s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja, pričom mesto Modra v liste informoval aj o zámere zámenu pre potreby budovania Vinársko-ovocinárskeho kampusu v Modre.

Osobitný zreteľ:

Osobitným zreteľom je majetkovoprávne usporiadanie nehnuteľností pod stavbami vo vlastníctve BSK, a to pod stavbou školy.

Osobitným zreteľom je tak v súlade s čl. 15 ods. 4 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja výstavba komunikácií a chodníkov.

Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov pri prevodoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, sa ustanovenia odsekov 1 až 7 § 9a zákona č. 446/2001 Z. z. nepoužijú; osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Zámer previesť majetok týmto spôsobom je vyšší územný celok povinný zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu zastupiteľstvom vyššieho územného celku na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Zámer zámeny vyššie uvedeným spôsobom BSK zverejnil dňa2024 na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme Zastupiteľstvu BSK materiál na schválenie.

Prílohou materiálu sú:

- Kópia katastrálnej mapy
- Znalecký posudok č. 42/2024





ÚEOS - Komerčia, a.s.
Kocel'ova 9, 821 08 Bratislava - mestská časť Ružinov, Slovenská republika

Zapísaná v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III
v oddieli: Sa, vo vložke 465/B

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

Zadávateľ: Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16
820 05 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. 0209/24/EO

ZNALECKÝ POSUDOK

42/2024

vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, nájmu a všeobecnej hodnoty vecného bremena pozemkov, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok.

Počet strán (z toho príloh): 53 (24)
Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností - k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok:

- a) Stavby so súpisným číslom 1933, postavené na pozemku s parc. č. 698/9, evidovanej na LV č. 6077, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor
- b) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/7 o výmere 470 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor
- c) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/3 o výmere 1 848 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor.

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena a stanovenie ceny nájmu nehnuteľností:

- a) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/5 o výmere 6513 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 10202, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor
- b) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/18 o výmere 1 371 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor
- c) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/16 o výmere 4 151 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor.

V bode 2 pri každom pozemku stanoviť:

- Všeobecnú hodnotu pozemku v EUR za 1 m².
- Odplatu za zriadenie vecného bremena v EUR za 1 m².
- Nájom za pozemky v EUR za 1 m².

2. Účel znaleckého posudku:

Majetkoprávne vysporiadanie nehnuteľností (stavby a pozemky).

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

Ku dňu obhliadky nehnuteľnosti 07.06.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 11.07.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 0209/24/EO zo dňa 13.06.2024.
- Zakreslenie predpokladaného rozsahu VB a nájmu.
- Informácia k veku stavby.

b) Podklady získané znalcom:

- Výpisy z LV č. 5407, 6077 a 10202, k.ú. Modra, vytvorené cez katastrálny portál.
- Informatívna kópia z mapy, k.ú. Modra.
- Ortofotomapa lokality, k.ú. Modra.
- Všeobecne záväzné nariadenie mesta Modry č. 7/2023, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.
- Prieskum realitného trhu (www.nehnuteľnosti.sk; www.reality.sk).
- Územný plán mesta Modra (<https://www.modra.sk/mesto/o-modre/dokumenty/uzemne-planovanie>).

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.
- Vyhláška ŠÚ SR č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Index vývoja cien – Cenová úroveň pre metodiku USI, Ústav súdneho znelectva Bratislava. (<http://www.usz.sk/sk/pre-znalcov/indexy-vyvoja-cien>)
- Vývoj nezamestnanosti – mesačné štatistiky, Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny. (https://www.upsvr.gov.sk/buxus/generate_page.php?page_id=855042)
- 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. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. – Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.
- 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 neprimeranou 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 stojacie 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 obstaného 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:

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

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 stavu 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-materiálového 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 porovnávacia 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:

$$VŠH_s = TH * k_{PD} \quad (\text{EUR})$$

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 hodnoty 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 ($VŠH_{POZ}$) 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 ($1m^2$ 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 tesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)
- výnosovou metódou a to kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas neobmedzeného obdobia podľa vzťahu $VŠH_{POZ} = OZ/k$, 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 $VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_M$.

Pozemky metódou polohovej diferenciácie

Pozemky sa pri použití metódy polohovej diferenciácie 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 užívateľských 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:

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

kde:

M - výmera pozemku v m^2 ,

$V\dot{S}H_{\text{MJ}}$ - 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:

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

kde:

$V H_{\text{MJ}}$ - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky s klasifikáciou obcí vo vyhláške č. 213/2017 Z.z. (ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.)

Klasifikácia obce – názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov		$V H_{\text{MJ}} \text{ €/m}^2$
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 diferenciácie, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{\text{PD}} = k_{\text{S}} * k_{\text{V}} * k_{\text{D}} * k_{\text{F}} * k_{\text{I}} * k_{\text{Z}} * k_{\text{R}}$$

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);
Zvyšujúce 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 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.).

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závary.

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 diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Nájom pozemku

Výpočet objektívneho nájomného sa riadi ustanoveniami Prílohy č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z v platnom znení. Vo vyhláške č. 254/2010 Z.z., ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, je uvedený pod bodom „G“. Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok“. Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * K_N \quad (\text{Eur/m}^2, \text{rok})$$

kde:

$V\dot{S}H_{POZMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (Eur/m²),

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100),

K_N - koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

Vecné bremená (práva a závary)

Pri výpočte hodnoty vecného bremena sa vychádza zo všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti a z hodnoty jej nájmu. Ak vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného (v našom prípade ide o závalu, predstavovanú ujmou výstavby a následného trpenia inžinierskych sietí a ich ochranných pásiem, prístupu k nim), vzniká potreba zriadenia bremena v K_N .

Hodnoty závad viaznucich na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa veľkosti hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20-tich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Trvalo odčerpateľný zdroj (hospodárska ujma) predstavuje rozdiel medzi

budúcim odčerpateľným zdrojom a bežným odčerpateľným zdrojom ($OZ_{HU} = OZ_{BU} - OZ_{BE}$). Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}) sa vypočíta ako hrubý výnos z nájmu pozemku, ktorý je znížený o bežnú stratu výnosu z nájomného (stanovená %-nou výškou z hrubého výnosu) a o náklady (daň z pozemku, správne náklady a pod., ak ich zabezpečuje vlastník). Pri budúcom odčerpateľnom zdroji (OZ_{BU}) sa od hrubého výnosu z nájmu pozemku odpočíta okrem nákladov a straty výnosu z nájomného aj odhadovaná strata z dôvodu očakávaného zriadenia vecného bremena vo výške odhadovaného %, zohľadňujúce budúce využitie súčasným vlastníkom.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná podľa vzorca:

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n * \left[\frac{OZ_t}{(1+k)^t} \right] \quad (\text{Eur})$$

kde:

OZ_t je trvalo odčerpateľný zdroj (eur/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájmovej sadzby vyplývajúca z vecného bremena)

n je časové obdobie trvania vecného bremena (pri neobmedzenom trvaní platí $n = 20$ rokov)

k úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Stanoviť rozsah VB a nájmu v zmysle predložených nákresov predpokladaného záberu.

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" vydanéj 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. Hodnota vecného bremena je vypočítaná podľa bodu F. Všeobecná hodnota závad prílohy č. 3 Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v platnom znení.

Praktický výpočet sa v posudku vykonáva pomocou výpočtového programu HYPO.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

V zmysle listov vlastníctva č. 5407, 6077 a 10202, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok, ktoré sú prílohou znaleckého posudku. K predmetným parcelám a stavbe nie sú zapísané ťarchy.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna ohliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná zamestnancami znaleckej organizácie dňa 07.06.2024 za účasti zadávateľa znaleckého posudku. Zameranie nehnuteľnosti - vykonané pri obhliadke dňa 07.06.2024. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti vykonaná zamestnancami znaleckej organizácie pri obhliadke 07.06.2024.

d) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom:

Po stránke technickej:

Technická dokumentácia (PD – pôdorys, rez objektu) nebola poskytnutá. Pri obhliadke bolo vykonané zameranie stavby so zistením skutkového stavu.

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

K vypracovaniu ZP boli zabezpečené znaleckou organizáciou výpisy z LV č. 5407, 6077 a 10202, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok, vytvorené cez katastrálny 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:**Stavby**

Prevádzková budova, súp. č. 1933 na parc. č. 698/9 - murovaná nosná konštrukcia.

Prevádzková budova, súp. č. 1933 na parc. č. 698/9 - kovová nosná konštrukcia.

Pozemky

- parcela číslo 698/7, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407 - parc. č. 698/7 (470 m²),
- parcela číslo 698/3, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407 - parc. č. 698/3 (1 848 m²),
- parcela číslo 698/5, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 10202 - parc. č. 698/5 (6 513 m²),
- parcela číslo 698/18, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407 - parc. č. 698/18 (1 371 m²),
- parcela číslo 698/16, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407 - parc. č. 698/16 (4 151 m²).

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

Neboli žiadne.

h) Informácia z územného plánu o záväzných regulatívoch priestorového usporiadania a funkčného využívania pozemkov

Pozemky sú využívané v súlade s platným územným plánom ako vybavenostné plochy areálov.

(<https://www.modra.sk/mesto/o-modre/dokumenty/uzemne-planovanie>).

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

Prevádzková budova s.č.1933 má dve časti, časť s murovanou nosnou konštrukciou a časť s kovovou nosnou konštrukciou. Každá časť je vzhľadom na odlišnú nosnú konštrukciu ohodnotená samostatne.

2.1.1 Prevádzková budova, súp. č. 1933 - murovaná nosná konštrukcia

Budova je prízemná s čiastočným podpivničením. Je založená na betónových základoch, murovaná z pórobetónových tvárnic. Strecha je zateplená s podhl'admi, má žľaby a zvody, strešná krytina azbestocementová - eternit. Vonkajšie omietky vápennocementové, vnútorné omietky vápenné. Podlaha betónová, vráta, okná oceľové, v dielni sklobetónové okenné výplne. V dielni vykurovanie a piecka na tuhé palivo. Hala má žiarivkové vnútorné osvetlenie. Má dve časti: stolárska dielňa a garáže. Pôdorysné rozmery: 39,5 m x 19,50 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 59 haly pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(8,000+12,500+19,000)*19,500*0,45$	346,61
Spodná stavba	
$9,50*17,50*2,800$	465,50
Vrchná stavba	
$(8,000+12,500+19,000)*19,500*4,400$	3 389,10
Zastrešenie	
$(8,000+12,500+19,000)*19,500*(6,800-4,400)/2$	924,30
Obstavaný priestor stavby celkom	5 125,51

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 1,075$ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$9,50*17,50$	166,25		2,800	2,8
Nadzemné	1	$(8,000+12,500+19,000)*19,500$	770,25	Repr.	4,400	4,4

Priemerná zastavaná plocha: $(770,25) / 1 = 770,25 \text{ m}^2$
Priemerná výška podlaží: $(166,25 * 2,8 + 770,25 * 4,4) / (166,25 + 770,25) = 4,12 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zP} = 0,92 + (24 / 770,25) = 0,9512$
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{vP} = 0,40 + (3,60 / 4,12) = 1,2738$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	12,54
2	Zvislé konštrukcie	24,00	1,00	24,00	27,33
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	10,26
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	11,40
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,42
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,80	4,80	5,47
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	3,08
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,14
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	2,39
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,28
13	Okná	5,00	0,70	3,50	3,99
14	Povrchy podláh	5,00	0,85	4,25	4,84
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,14
16	Elektroinštalácia	6,00	0,70	4,20	4,79
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,70	0,70	0,80
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,70	0,70	0,80
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,14
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,50	1,00	1,14
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,20	0,80	0,91
	Spolu	100,00		87,75	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 87,75 / 100 = 0,8775$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 54,67 €/m^3 * 3,757 * 0,8775 * 0,9512 * 1,2738 * 1,075 * 0,95$$

$$VH = 223,0194 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova, súp.č. 1933 - murovaná nosná konštrukcia	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$223,0194 €/m^3 * 5125,51 m^3$	1 143 088,16
Technická hodnota	$20,00 \% z 1 143 088,16 €$	228 617,63

2.1.2 Prevádzková budova, súp. č. 1933 - kovová nosná konštrukcia

Hala je prízemná bez podpivničenja. Je založená na betónových základoch, kovová nosná konštrukcia, výplne stien domurované. Strecha je s podhl'admi, strešná krytina plechová. Vonkajšie omietky vápennocementové, vnútorné omietky vápenné. Podlaha betónová, vráta, okná oceľové. Hala má žiarivkové vnútorné osvetlenie. Slúži pre garážovanie vozidiel. Pôdorysné rozmery: 12,5 m x 25,00 m.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 811 59 haly pre garážovanie, opravy a údržbu vozidiel, strojov a zariadení - ostatné
KS: 1242 Garážové budovy

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
12,500*25,000*0,70	218,75
Vrchná stavba	
12,500*25,000*3,500	1 093,75
Zastrešenie	
12,500*25,000*(6,300-3,500)/2	437,50
Obstavaný priestor stavby celkom	1 750,00

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 1\,647 / 30,1260 = 54,67 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_k = 0,948$ (kovová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	12,500*25,000	312,5	Repr. 3,500		3,5

Priemerná zastavaná plocha: $(312,5) / 1 = 312,50 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(312,5 * 3,5) / (312,5) = 3,50 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 312,5) = 0,9968$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,40 + (3,60 / 3,5) = 1,4286$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	11,00	1,00	11,00	14,65
2	Zvislé konštrukcie	24,00	0,70	16,80	22,37
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	11,98
4	Zastrešenie bez krytiny	10,00	1,00	10,00	13,32
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,99
6	Klamiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,33
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	0,70	4,20	5,59
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	3,20

9	Vnútorne keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,33
11	Dvere	3,00	0,50	1,50	2,00
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	2,66
13	Okná	5,00	0,50	2,50	3,33
14	Povrchy podláh	5,00	0,70	3,50	4,66
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	1,33
16	Elektroinštalácia	6,00	0,50	3,00	3,99
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00
18	Vnútorný vodovod	1,00	0,50	0,50	0,67
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,50	0,50	0,67
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,33
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	0,20	0,40	0,53
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,20	0,80	1,07
	Spolu	100,00		75,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_v = 75,10 / 100 = 0,7510$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{cu} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 0,95$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{cu} * k_v * k_{zp} * k_{vp} * k_k * k_M \quad [€/m^3]$$

$$VH = 54,67 €/m^3 * 3,757 * 0,7510 * 0,9968 * 1,4286 * 0,948 * 0,95$$

$$VH = 197,8248 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prevádzková budova, súp. č. 1933 - kovová nosná konštrukcia	1960	64	16	80	80,00	20,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	197,8248 €/m ³ * 1750,00 m ³	346 193,40
Technická hodnota	20,00 % z 346 193,40 €	69 238,68

2.2 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Prevádzková budova, súp. č. 1933 - murovaná nosná konštrukcia	1 143 088,16	228 617,63
Prevádzková budova, súp. č. 1933 - kovová nosná konštrukcia	346 193,40	69 238,68
Celkom:	1 489 281,56	297 856,31

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Nehnuteľnosti sa nachádzajú v severovýchodnej časti zastavaného územia mesta Modra, v areáli **Strednej odbornej školy vinársko-ovocinárskej, Kostolná 3 v Modre**. Okrem SOŠ vinársko – ovocinárskeho s vlastným internátom. V areáli nachádza aj súkromná základná škola Eureka. Areál SOŠ vinársko - ovocinárskej susedí s areálom NPPC VÚP Biocentrum Modra (Kostolná 5). Kostolná ulica je súbežná s hlavnou ulicou Štúrova, kde sú situované rodinné domy, premáva tam MHD. Prístup k nehnuteľnostiam je z Kostolnej ulice.



b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Podľa evidencie na LV sa budova s.č.1933 na parc. č. 698/9 využíva ako prevádzková budova. Na tento účel sa využíva. Ohodnocovaný pozemok parc. č. 698/9 je zastavaný prevádzkovou budovou, využívanou pre garážovanie áut a ako stolárska dielňa. Ostatné pozemky – parc. č. 698/3, 698/7 – pozemky sa ktorých je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, pozemky parc. č. 698/16, 698/18 – pozemok na ktorom je dvor. Využitie podľa platného územného plánu je v súlade so skutočným využitím, vybavenostné plochy areálov.

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

Na LV nie sú vedené žiadne ťarchy.

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 vplývajúcich 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 ostatných mestách je orientačný priemerný koeficient predajnosti 0,30 až 0,40, 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

Dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe. Nehnuteľnosť sa nachádza v severovýchodnej časti mesta na okraji zastavaného územia. Umiestnená je v areáli **Strednej odbornej školy vinársko-ovocinárskej, Kostolná 3 v Modre**. Súčasný technický stav – vyžaduje bežnú údržbu. Priemerný nebytový objekt na praktickú výuku, bez parkoviska, využívaný. Pozemok je rovinný, dostupnosť všetkých inžinierskych sietí. Občianska vybavenosť (mestský úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby). Nezamestnanosť pod 5 %, v okolí malá hustota obyvateľstva. Prírodná lokalita vo vzdialenosti do 1000 m. Bežný hluk a prašnosť o d dopravy. Územný rozvoj bez plánovaných zmien. Žiadna možnosť rozšírenia. Nehnuteľnosť len čiastočne využiteľná na prenájom. Názor znalca - priemerná nehnuteľnosť.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,55

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,550 + 1,100)	1,650
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,100
III. trieda	Priemerný koeficient	0,550
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,303
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,550 - 0,495)	0,055

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K_{PDI}	Váha V_I	Výsledok $K_{PDI} * V_I$
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,550	13	7,15
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,550	30	16,50
	časť obce vhodná k bývaniu situovaná na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	II.	1,100	8	8,80
	nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,650	7	11,55
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušnosť nehnuteľnosti	III.	0,550	6	3,30
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	III.	0,550	10	5,50
	priemerný - obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,650	9	14,85
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,650	6	9,90
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,550	5	2,75
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,650	6	9,90
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby	I.	1,650	7	11,55
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti	III.	0,550	7	3,85
	železnica a autobus				
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)	III.	0,550	10	5,50
	obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby				
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby	III.	0,550	8	4,40
	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m				
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby	II.	1,100	9	9,90
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.	III.	0,550	8	4,40
	bez zmeny				
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia	V.	0,055	7	0,39
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností	IV.	0,303	4	1,21
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	Názor znalca	III.	0,550	20	11,00
	priemerná nehnuteľnosť				
Spolu				180	142,40

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 142,4 / 180$	0,791
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 297\ 856,31 \text{ €} * 0,791$	235 604,34 €

3.2 POZEMKY

Pozemky sa nachádzajú v k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok, umiestnené sú v zastavanom území obce. Druh pozemku zastavaná plocha. Na parc. KN-C č. 698/9 je situovaná prevádzková budova, na ostatných parcelách je dvor. Všeobecná situácia - pozemok na severozápadnom okraji obce v dosahu hlavného mesta Bratislavy. Intenzita využitia nebytové stavby pre školstvo so štandardným vybavením. V meste premáva autobusová MHD. Funkčné využitie pozemku v zmysle územného plánu sa jedná o zmiešané územie (areál školy, v susedstve areál VÚP). Technická infraštruktúra - veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na vodu, elektrinu, kanalizáciu, plyn).

Modra mal 9201 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 v 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 zvyšujúce koeficienty sa neaplikujú.

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 Parcela číslo 698/7, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
698/7	zastavaná plocha a nádvorie	470,00	1/1	470,00

Obec:

Modra

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 39,83 \text{ €/m}^2$

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>	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby školstvo so štandardným vybavením</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v dosahu</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>v zmysle územného plánu sa jedná o zmiešané územie</i>	1,30
k_T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia pozemkov na všetky druhy verejných sietí</i>	1,40

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>nezohľadňuje sa východisková hodnota 60% z Bratislavy</i>	
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
	<i>nevyskytuje sa</i>	

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,5480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,5480$	101,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 698/7	$470,00 \text{ m}^2 * 101,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	47 700,30
Spolu		47 700,30

3.2.1.2 Parcela číslo 698/3, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
698/3	zastavaná plocha a nádvorie	1848,00	1/1	1848,00

Obec:

Modra

Východisková hodnota: $V_{HM} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 39,83 \text{ €/m}^2$

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>	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby školstvo so štandardným vybavením</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v dosahu</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>v zmysle územného plánu sa jedná o zmiešané územie</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia pozemkov na všetky druhy verejných sietí</i>	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nezohľadňuje sa východisková hodnota 60% z Bratislavy</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,5480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,5480$	101,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 698/3	$1\ 848,00 \text{ m}^2 * 101,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	187 553,52
Spolu		187 553,52

3.2.1.3 Parcela číslo 698/5, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 10202

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
698/5	zastavaná plocha a nádvorie	6513,00	1/1	6513,00

Obec:

Modra

Východisková hodnota: $V_{H_{MJ}} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 39,83 \text{ €/m}^2$

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>	1,40
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby školstvo so štandardným vybavením</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v dosahu</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>v zmysle územného plánu sa jedná o zmiešané územie</i>	1,30
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia pozemkov na všetky druhy verejných sietí</i>	1,40
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nezohľadňuje sa východisková hodnota 60% z Bratislavy</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,5480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,5480$	101,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 698/5	6 513,00 m ² * 101,49 €/m ² * 1/1	661 004,37
Spolu		661 004,37

3.2.1.4 Parcela číslo 698/18, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
698/18	zastavaná plocha a nádvorie	1371,00	1/1	1371,00

Obec:

Modra

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 60,00% z 66,39 €/m² (Bratislava) = 39,83 €/m²

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>	1,40
k _V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby školstvo so štandardným vybavením</i>	1,00
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v dosahu</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>v zmysle územného plánu sa jedná o zmiešané územie</i>	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia pozemkov na všetky druhy verejných sietí</i>	1,40
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nezohľadňuje sa východisková hodnota 60% z Bratislavy</i>	1,00
k _R koeficient redukujuúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	k _{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00	2,5480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 39,83 €/m ² * 2,5480	101,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 698/18	1 371,00 m ² * 101,49 €/m ² * 1/1	139 142,79
Spolu		139 142,79

3.2.1.5 Parcela číslo 698/16, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
698/16	zastavaná plocha a nádvorie	4151,00	1/1	4151,00

Obec:

Modra

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 39,83 \text{ €/m}^2$

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>	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby školstvo so štandardným vybavením</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v dosahu</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>v zmysle územného plánu sa jedná o zmiešané územie</i>	1,30
k_T koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia pozemkov na všetky druhy verejných sietí</i>	1,40
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nezohľadňuje sa východisková hodnota 60% z Bratislavy</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,5480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,5480$	101,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 698/16	$4\,151,00 \text{ m}^2 * 101,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	421 284,99
Spolu		421 284,99

3.2.1.6 Nájom a vecné bremeno - návrh

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1	zastavaná plocha a nádvorie	1,00	1/1	1,00

Obec:

Modra

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 \text{ (Bratislava)} = 39,83 \text{ €/m}^2$

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>	1,40
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením <i>nebytové stavby školstvo so štandardným vybavením</i>	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>MHD v dosahu</i>	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty) <i>v zmysle územného plánu sa jedná o zmiešané územie</i>	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>možnosť napojenia pozemkov na všetky druhy verejných sietí</i>	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nezohľadňuje sa východisková hodnota 60% z Bratislavy</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 1,00$	2,5480
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,5480$	101,49 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 1	$1,00 \text{ m}^2 * 101,49 \text{ €/m}^2 * 1/1$	101,49
Spolu		101,49

4. NÁJMY

Ročné nájomné za m² pozemku je stanovené výpočtom podľa platnej právnej úpravy. Pri výpočte nájmu je použitá priemerná úroková miera pri nových vkladoch nefinančných inštitúcií s dohodnutou splatnosťou od 1 do 2 rokov vo výške 3,99 %, priemer za 12 mesiacov VI/2023 až 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.

4.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

4.1.1 nájom a vecné bremeno návrh

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	101,490 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,99 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	1,00 m ²

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

$$\text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 101,490 * \left[\frac{(1+0,0399)^{20} * 0,0399}{(1+0,0399)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 9,028 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } \text{VŠH}_{\text{NP}} = M * \text{VŠH}_{\text{NPMJ}} = 1,00 \text{ m}^2 * 9,028 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{9,03 \text{ €/rok}}$$

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Stanovuje sa všeobecná hodnota vecného bremena, ako práva prechodu a prejazdu cez areál školy podľa objednávky. Bežný hrubý príjem predstavuje príjem z nájmu pozemku. Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu sú daň z pozemku vypočítané podľa Všeobecného záväzného nariadenia mesta Modry č. 7/2023 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na území mesta Modra. Podľa tohto VZN pre druh pozemku zastavané plochy je základ dane hodnota 2,12 Eur/m², ročná sadzba dane je 1,50 %. Stanovená je jednotková všeobecná hodnota vecného bremena - jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena v Eur/m².

5.1 Vecné bremeno právo prechodu a prejazdu za 1 m²

5.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo obmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	3,99 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom výpočtom	1	m ²	1,00	9,028	9,03

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	$2,12 * 1,50 / 100$	0,03
Údržba	0,05	0,05
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,08

Odhadovaná strata: 40 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 9,03 - 0,08 - 3,61$ (40% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 5,34 €/rok

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	$2,12 * 1,50 / 100$	0,03
Údržba	0,05	0,05
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,08

Odhadovaná strata: 40 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $20 * (100 - 40) / 100 = 12,00$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 9,03 - 0,08 - 3,61$ (40% strata) - 1,08 (12% obmedzenie) = 4,26 €/rok

5.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |4,26 - 5,34| = 1,08$ €/rok

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,99 / 100 = 0,0399$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1,08 * \frac{(1 + 0,0399)^1 - 1}{(1 + 0,0399)^1 * 0,0399}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1,04 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1,04 / 1 = 1,04 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 1,08 * \frac{(1 + 0,0399)^{20} - 1}{(1 + 0,0399)^{20} * 0,0399}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{14,69 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 14,69 / 1 = \mathbf{14,69 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

1. Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok:
 - a) Stavby so súpisným číslom 1933, postavenej na pozemku s parc. č. 698/9, evidovanej na LV č. 6077, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor
 - b) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/7 o výmere 470 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor
 - c) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/3 o výmere 1 848 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor.

2. Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena a stanovenie ceny nájmu nehnuteľností:
 - a) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/5 o výmere 6513 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 10202, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor
 - b) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/18 o výmere 1 371 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor
 - c) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/16 o výmere 4 151 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor.

V bode 2 pri každom pozemku stanoviť:

- Všeobecnú hodnotu pozemku v EUR za 1 m².
- Odplatu za zriadenie vecného bremena v EUR za 1 m².
- Nájom za pozemky v EUR za 1 m².

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota nehnuteľností (stavieb a pozemkov) bola stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 11.07.2024, 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 pohádzkou.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH **stavieb** bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH **pozemkov** bola použitá metóda polohovej diferenciacie.

a) Rekapitulácia všeobecných hodnôt

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Prevádzková budova, súp.č. 1933 - murovaná nosná koňštrukcia	180 836,54
Prevádzková budova, súp.č. 1933 - kovová nosná koňštrukcia	54 767,80
Pozemky	
parcely číslo 698/7, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407 - parc. č. 698/7 (470 m ²)	47 700,30
parcely číslo 698/3, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407 - parc. č. 698/3 (1 848 m ²)	187 553,52
parcely číslo 698/5, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 10202 - parc. č. 698/5 (6 513 m ²)	661 004,37

parcela číslo 698/18, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407 - parc. č. 698/18 (1 371 m ²)	139 142,79
parcela číslo 698/16, k.ú. Modra, list vlastníctva č. 5407 - parc. č. 698/16 (4 151 m ²)	421 284,99
Všeobecná hodnota celkom	1 692 290,31

Všeobecná hodnota pozemkov je 101,49 Eur/1 m².

b) Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením

Všeobecná hodnota celkom	1 692 290,31 Eur
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 690 000,00 Eur

slovom: Jedenmiliónšesťstodevät'desiattisíc Eur

Všeobecná hodnota pozemkov je stanovená s DPH.

c) Rekapitulácia nájmu pozemkov

Predpokladaný záber podľa prílohy č. 5

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Výmera m ²	Nájom [€/rok]
Pozemky			
nájom a vecné bremeno návrh	9,028	660,00	5958,48
nájom a vecné bremeno návrh	9,028	678,00	6120,98
nájom a vecné bremeno návrh	9,028	428,00	3863,98
Spolu			15 943,44

Všeobecná hodnota nájmu pozemkov je 9,028 Eur/1 m²/rok.

d) Všeobecná hodnota vecného bremena

Predpokladaný záber podľa prílohy č. 5

Názov	Všeobecná hodnota [€/m ²]	Výmera VB m ²	VŠH VB [€]
Vecné bremeno právo prechodu a prejazdu	14,69	660,00	9 695,40
Vecné bremeno právo prechodu a prejazdu	14,69	678,00	9 959,82
Vecné bremeno právo prechodu a prejazdu	14,69	428,00	6 287,32
Spolu VŠH			25 942,54

Všeobecná hodnota vecného bremena práva prechodu a prejazdu je 14,69 Eur/1 m².

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

V Bratislave, dňa 11.07.2024

Ing. Miroslav Vallo
Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová
Podpis zodpovednej osoby

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. 0209/24/EO s prílohou Opis predmetu zákazky
2. Výpisy z LV č. 5407, 6077 a 10202, k.ú. Modra, vytvorené cez katastrálny portál
3. Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Modra
4. Ortofoto mapa ZBGIS
5. Predpokladaný záber odčlenenia pozemku (1, 2, 3)
6. Územný plán mesta Modra – (výrez dotknutého územia)
7. Pôdorys stavby s. č. 1933. na p. č. 698/9 – náčrt zo znaleckej obhliadky so zameranými rozmermi
8. Informácia o veku stavby
9. Fotodokumentácia zo znaleckej obhliadky



Bratislavský
samosprávny
kraj

Objednávka č.: 0209/24/EO

ODBERATEĽ

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

DODÁVATEĽ

ÚEOS-Komercia, a.s.
Ružová dolina 27
82469 Bratislava
Slovenská republika

Banka: Štátna pokladnica
Číslo účtu: IBAN:SK9281800000007000487455,
BBAN: 7000487455/8180

Vystavil:
Mgr. Diana Zuberiová
Tel.:

Objednávajúci útvar: Útvar riaditeľa Úradu

Predmet objednávky:

PLATBA NA FAKTÚRU SO SPLATNOSŤOU 30 DNI

	JC	Počet	MJ	Spolu
<p>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").</p> <p>Požaduje sa dodanie znaleckých posudkov:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 znalcoch. 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. <p>Lehota na spracovanie a riadne odovzdanie znaleckého posudku je 15 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti objednávky.</p> <p>Dohodnutá cena s DPH: EUR</p> <p>Cena je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18 / 1996 Z. z. v znení neskorších predpisov.</p>				

V Bratislave dňa: 13. 06. 2024

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

Ing. Patrícia 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.

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

Za verejné obstarávanie

meno a priezvisko:

Ing. Ján Čimbora

podpis:

dátum: 13.06.2024

Za štatutárneho zástupcu

meno a priezvisko:

Ing. Pavla Nešporová

podpis:

dátum:

13. 06. 2024

V Ý Z V A
na predloženie cenovej ponuky pre účely stanovenia
predpokladanej hodnoty zákazky (PHZ)

„Vypracovanie znaleckých posudkov“

Obsah:

1. Identifikácia verejného obstarávateľa
2. CPV
3. Opis predmetu zákazky
4. Cena a spôsob určenia ceny
5. Výhrada zadania zákazky a kritérium pre vyhodnotenie ponúk
6. Podmienky predloženia cenovej ponuky

1. Identifikácia verejného obstarávateľa

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16
P. O. Box 106
820 05 Bratislava25

IČO: 36 063 606

Kontaktná osoba:

Mgr. Radovan Pinka
referent právneho oddelenia
Úrad Bratislavského samosprávneho kraja
e-mail: radovan.pinka@region-bsk.sk

2. CPV

71319000-7 Služby znalcov (expertíza)

3. Opis predmetu zákazky

Predmet zákazky pozostáva zo stanovenia:

- a) Všeobecnej hodnoty nehnuteľností (pozemkov a stavieb),
- b) Stanovenia odplaty za zriadenie vecného bremena,
- c) Stanovenie ceny nájmu nehnuteľností,

a to jednotlivo podľa nasledovných bodov:

I. Verejný obstarávateľ požaduje vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to pozemkov a stavieb v k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok, a to:

- a) Stavby so súpisným číslom 1933, postavené na pozemku s parc. č. 698/9, evidovanej na LV č. 6077, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,
- b) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/7, o výmere 470 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,

- c) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/3, o výmere 1848 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,

II. Verejný obstarávateľ požaduje vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia:

- a) všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a
- b) stanovenia odplaty za zriadenie vecného bremena,
- c) stanovenia ceny nájmu nehnuteľností,

vo vzťahu k pozemkom nachádzajúcim sa v k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok, a to:

- a) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/5, o výmere 6513 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 10202, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,
- b) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/18, o výmere 1371 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, Okresným úradom Pezinok, katastrálny odbor,
- c) Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 698/16, o výmere 4151 m², druh pozemku Zastavaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č. 5407, 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:

- Všeobecná hodnota pri každom pozemku vyjadrená v sume EUR za 1 m²,
- Stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena vyjadrenej v sume EUR za 1 m²,
- Stanovenie ceny nájmu nehnuteľností vyjadrenej v sume EUR za 1 m².

Verejný obstarávateľ súčasne k tomuto bodu dodáva, že stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena (ak by to malo vplyv na výšku hodnoty vecného bremena) sa určuje pre predpokladané zriadenie vecného bremena spočívajúce v práve oprávneného:

- a) Na prejazd, prechod peší, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami,
- b) zriadenie, uloženie, a prevádzka inžinierskych sietí.

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“).

Požaduje sa dodanie znaleckých posudkov:

- **najmenej v štyroch rovnopisoch** (originálnych vyhotoveniach). Jednotlivé strany znaleckého posudku podané 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 znalcoch. 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.

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

Okres : 107 Pezinok Dátum vyhotovenia : 12.6.2024
Obec : 508101 Modra Čas vyhotovenia : 12:24:19
Katastrálne územie : 838039 Modra Údaje platné k : 11.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 6077 ČIASŤ ČIERNY

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Stavby

Počet stavieb: 1

Stupňové číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1933	698/9	11	prevádzková budova		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 698/9 pod stavbou s.č. 1933 je evidovaný na liste vlastníctva č. 5407.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 82005, SK, IČO: 36063606	1/1
Titul nadobudnutia: Delimitačný protokol Žiadosť o zápis č. ORGSM-76/23/2004 Žiadosť o zápis č. ORGSM-76/24/2004 Žiadosť o zápis č. ORGSM-76/30/2004 Žiadosť o zápis ORGSM-76/2004 Hlásenie zmien Žiadosť o zápis č. ORGSM 76/73/2004 Žiadosť o zmenu adresy		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky: Bez zápisu		

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužitelný na právné úkony

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

Okres : 107 Pezinok Dátum vyhotovenia : 12.6.2024
Obec : 508101 Mochra Čas vyhotovenia : 12:25:32
Katastrálne územie : 838039 Mochra Údaje platné k : 11.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 5407

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 20

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
698/3	1848	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1819 evidovanej na pozemku parcelné číslo 698/3 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6077.							
Iné údaje: Bez zápisu							
698/7	470	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1820 evidovanej na pozemku parcelné číslo 698/7 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6077.							
Iné údaje: Bez zápisu							
698/9	1105	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1933 evidovanej na pozemku parcelné číslo 698/9 je evidovaný na liste vlastníctva č. 6077.							
Iné údaje: Bez zápisu							
698/14	550	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
698/15	34	Zastavaná plocha a nádvorie	17		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
698/16	4151	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
698/18	1371	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: GP č. 60-2012 Podanie: R 24/2013							
700	243	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
998/1	1360	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1130/1	1492	Záhrada	4		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1131/1	1166	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	

Iné údaje: Bez zápisu							
1132/1	622	Zastavaná plocha a nádvorie	18	201	1	1	
Iné údaje: Rozhodnutie č. PUSR-2016/6233-3/34019/BRO - vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku Podanie: Z 2027/2016							
1132/3	530	Zastavaná plocha a nádvorie	18	201	1	1	
Iné údaje: Rozhodnutie č. PUSR-2016/6233-3/34019/BRO - vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku Podanie: Z 2027/2016							
1132/4	649	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1132/5	777	Zastavaná plocha a nádvorie	18	201	1	1	
Iné údaje: Rozhodnutie č. PUSR-2016/6233-3/34019/BRO - vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku Podanie: Z 2027/2016							
1132/6	537	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1133/2	2603	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1133/4	16	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1134/2	390	Ostatná plocha	37		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1137/3	86	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 4 Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 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
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekruté parkovisko a ich súčasť
- 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

- 5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 5

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
34	998/1	20	Budova	201	1

Iné údaje: Žiadosť o zavedenie kódu ochrany PUSR-2022/6-41/54730/MOL z 28.6.2022					
909	1132/4	12	Budova /sirotinec/	201	1
Iné údaje: Rozhodnutie č. PUSR-2016/6233-3/34019/BRO - vyhlásenie za národnú kultúrnu pamiatku Podanie: Z 2027/2016					
910	1131/1	13	budova /internát/		1
Iné údaje: Bez zápisu					
1688	700	20	Budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
2282	1132/6	20	Prevádzková budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- 13 Budova ubytovacieho zariadenia
- 20 Iná budova

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 201 Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sidlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Cirkevný zbor Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Modra, SK, IČO: 34006818	1/1
	Titul nadobudnutia: Rozsudok 11C 119/96, Dohoda o vydaní vecí, Žiadosť GP 2-301/94, 2-268/94, Žiadosť Žiadosť o zápis parciel PK 1698 a 2416 zo dňa 19.7.1999 Žiadosť o zápis GP č. 38/2007	
	Iné údaje: Bez zápisu	
	Poznámky: Bez zápisu	

Správca - Neevidovani

Nájomca - Neevidovani

Iná oprávnená osoba - Neevidovani

Titul nadobudnutia – nepriradené

GP č. 56/2010, Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.j.: ÚÚSŽP-7878/2011-1056-JŠK Podanie: R 152/2011

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

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

Okres : 107 Pezinok Dátum vyhotovenia : 12.6.2024
Obec : 508101 Modra Čas vyhotovenia : 12:26:16
Katastrálne územie : 838039 Modra Údaje platné k : 11.6.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10202

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 2

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
698/5	6513	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
698/6	1521	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
162	698/6	11	Škola		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlu Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Západný distrikt Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku, Námestie SNP 5, Zvolen, PSČ 96001, SK, IČO: 31933475	1/1
Titul nadobudnutia: Bez zápisu		

Iné údaje: Bez zápisu
Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovani
Nájomca - Neevidovani
Iná oprávnená osoba - Neevidovani

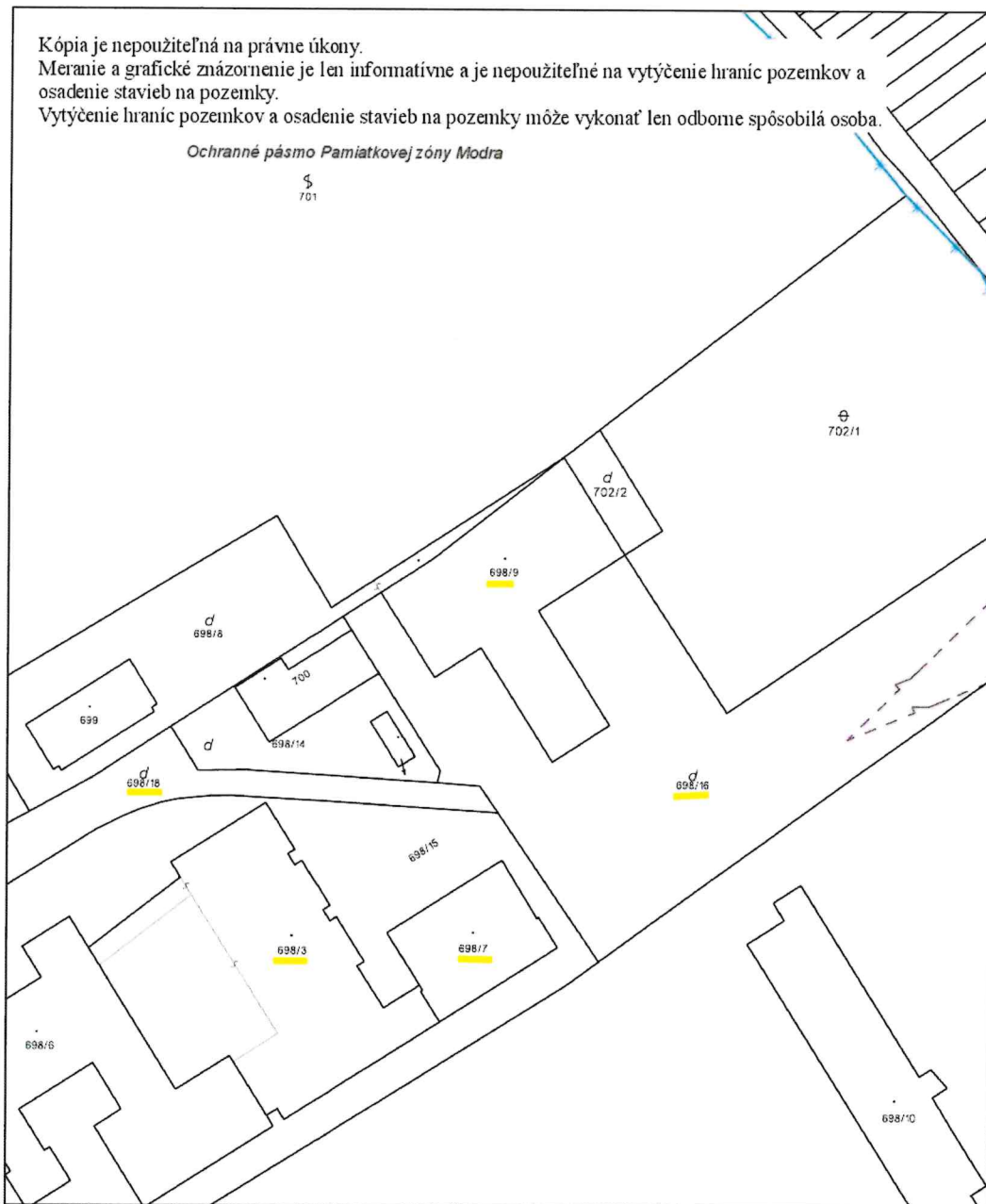
Titul nadobudnutia – nepriradené

Darovacia zmluva V 1852/2009 z 07.09.2009

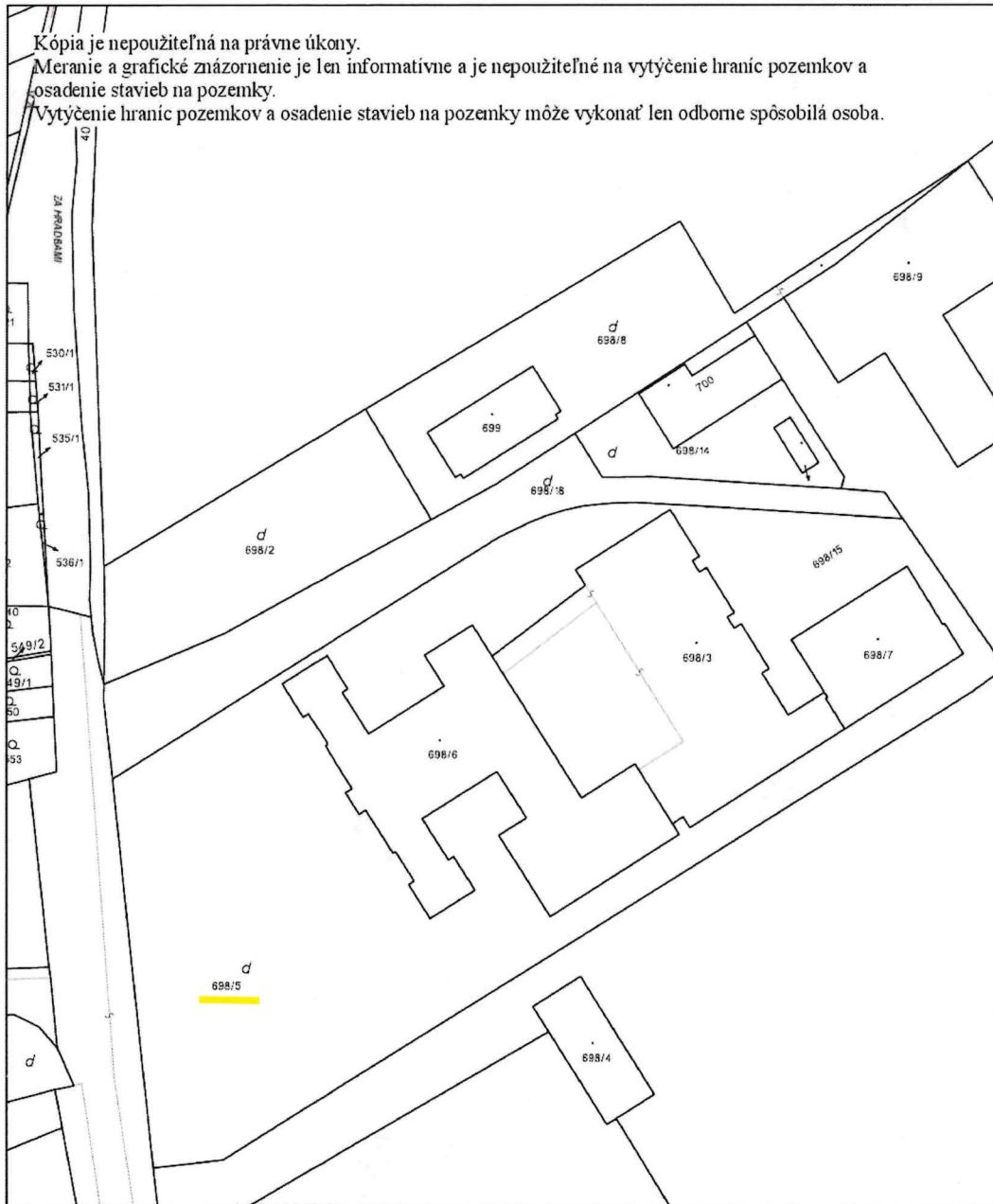
ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Pezinok	Obec	Modra	Katastrálne územie	Modra
	Číslo zákazky		Vektorová mapa		Mierka	1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 698/9						
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony						
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN			Spôsob autorizácie			
Dátum a čas vyhotovenia	11.7.2024 13:00:36		Bez autorizácie			
Údaje platné k	10.7.2024 18:00:00					



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Pezinok	Obec Modra	Katastrálne územie Modra
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 698/18			
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	11.7.2024 12:55:53	Bez autorizácie	
Údaje platné k	10.7.2024 18:00:00		



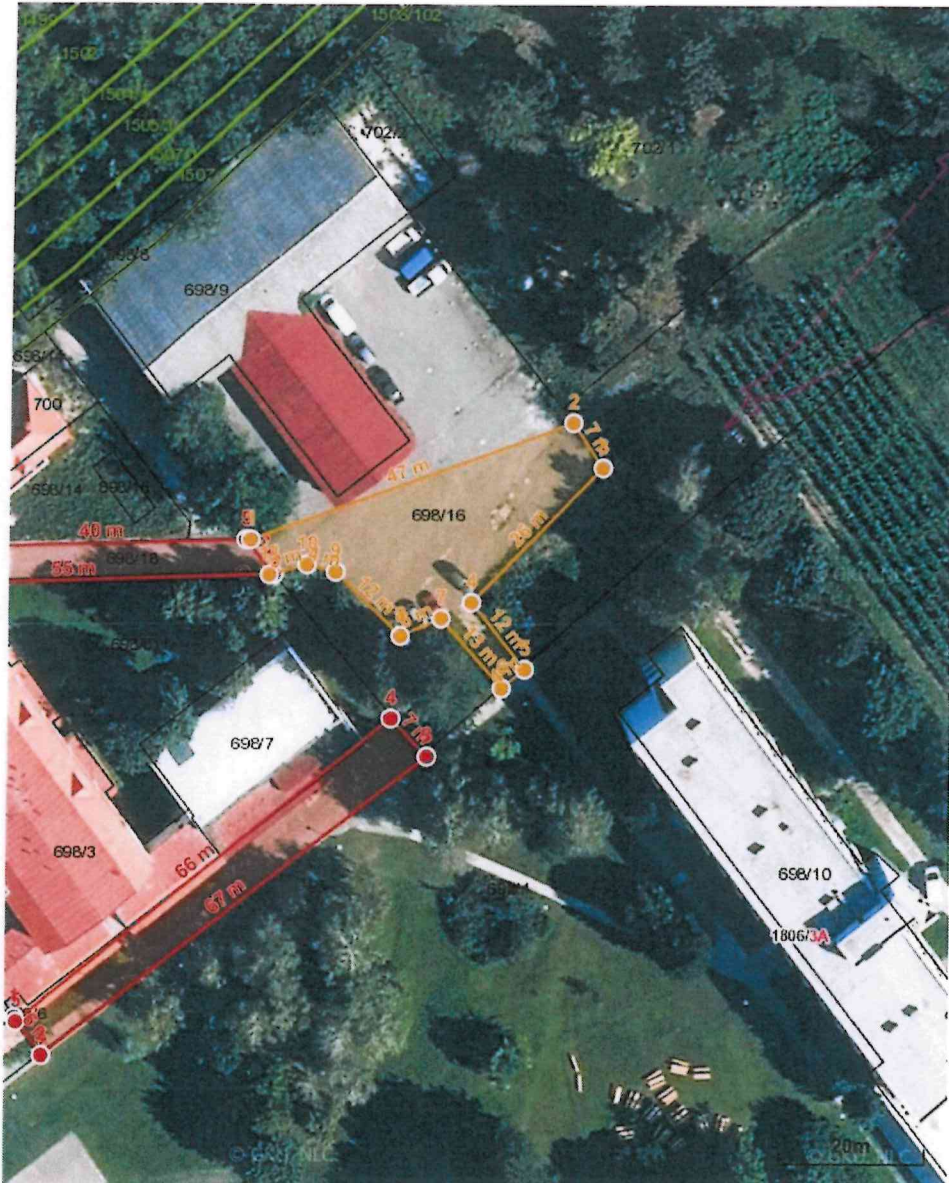
1. (678 m² z parcely č. 698/16)

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Datum: 6. 6. 2024

1

Bratislavský > Pezinok > Modra > k.ú. Modra

Vyťažené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(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 odborne spôsobilá osoba.

2. (660 m² z parcely č. 698/18)

2

Bratislavský > Pezinok > Modra > k.ú. Modra



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(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 odborne spôsobilá osoba.

STENA
VÝŠKA

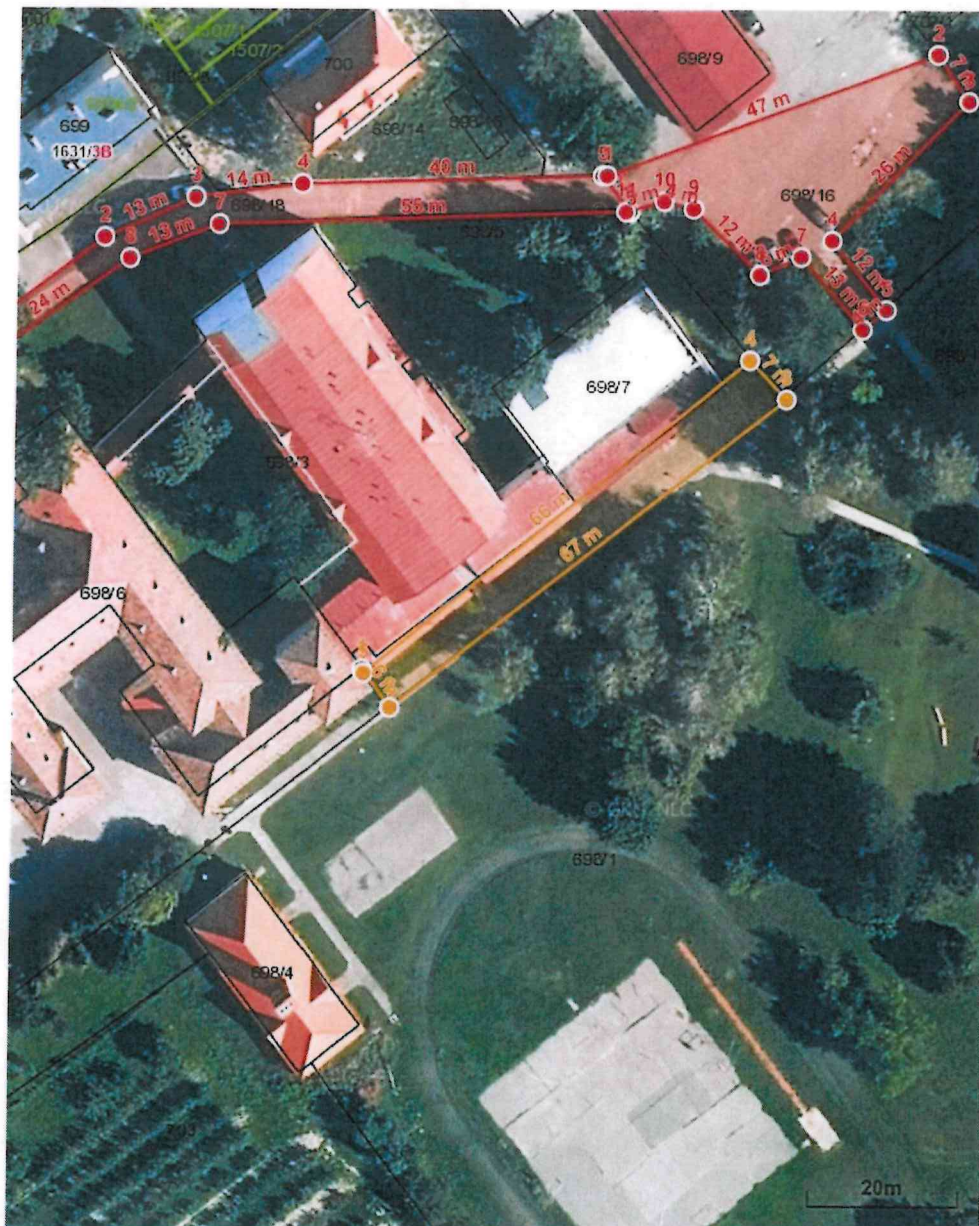
3. (428 m² z parcely č. 698/5)

© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Dátum: 6. 6. 2024

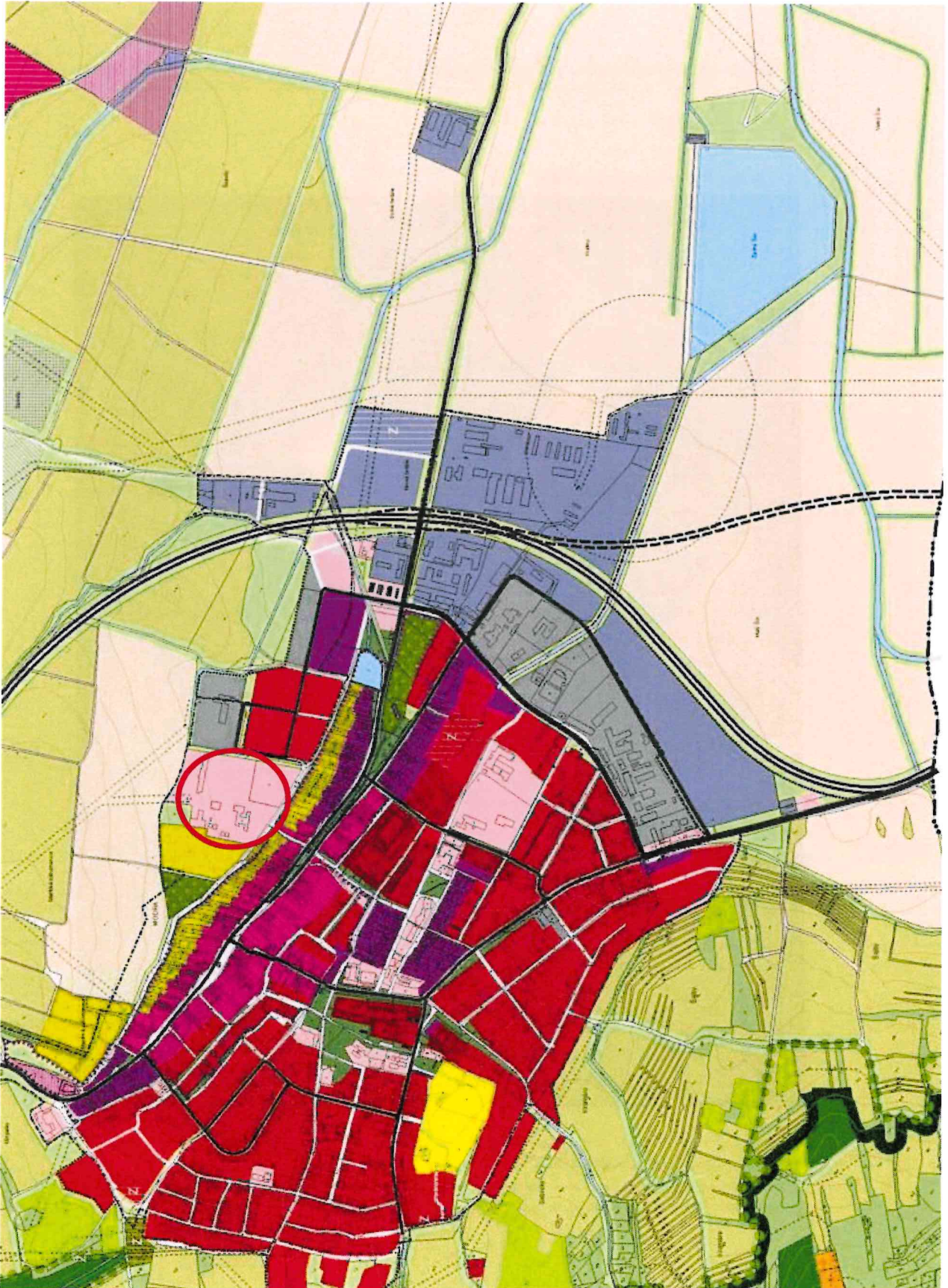
3

Bratislavský > Pezinok > Modra > k.ú. Modra

Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

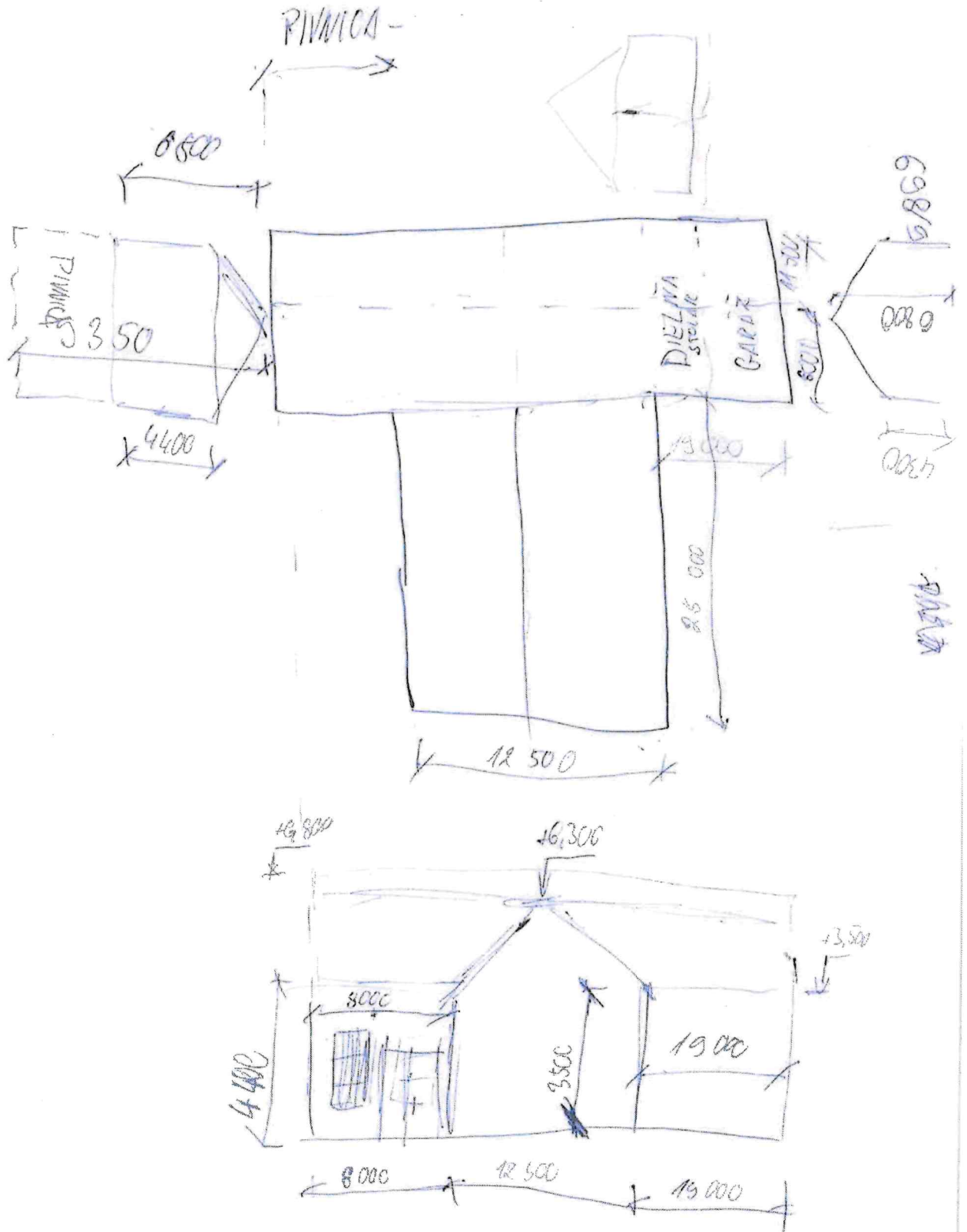
(1/4)

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 odborne spôsobilá osoba.



LEGENDA GRAFICKEJ ČASTI REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

Gr.zn. č.1		PLOCHY BÝVANIA – NÍZKO A STREDNOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA
Gr.zn. č.2		PLOCHY BÝVANIA – VYSOKOPODLAŽNÁ ZÁSTAVBA
Gr.zn. č.3		POLYFUNKČNÉ PLOCHY CENTRÁLNEJ MESTSKEJ ZÓNY
Gr.zn. č.4		POLYFUNKČNÉ PLOCHY OSTATNÉ
Gr.zn. č.5		VYBAVENOSTNÉ PLOCHY AREÁLOV
Gr.zn. č.6		PLOCHY VÝROBY A TECHNICKEJ INFRAŠTRUKTÚRY
Gr.zn. č.7		PLOCHY VÝROBY, DROBNÝCH VÝROB, VÝSKUMU
Gr.zn. č.8		VODNÉ PLOCHY A TOKY
Gr.zn. č.9		SKLÁDKA ODPADOV
Gr.zn. č.10		SKLÁDKA NA REKULTIVÁCIU
Gr.zn. č.11		LESNÝ MASÍV
Gr.zn. č.12		SPRIEVODNÁ LÍNIOVÁ ZELEŇ KRAJINY
Gr.zn. č.13		REMÍZKY
Gr.zn. č.14		CITORÍN
Gr.zn. č.15		SÍDELNÁ PARKOVÁ A IZOLAČNÁ ZELEŇ
Gr.zn. č.16		PRIESTORY VINOHRADNÍCKEJ REKREÁCIE
Gr.zn. č.17		PRIESTORY REKREÁCIE V LESNEJ KRAJINE
Gr.zn. č.18		PLOCHY ZMIEŠANÝCH REKREAČNÝCH AKTIVÍT
Gr.zn. č.19		ZÁHRADY A VINICE DOTVÁRAJÚCE KRAJINNÝ OBRAZ SÍDLA
Gr.zn. č.20		CHRÁNENÉ PRÍRODNÉ VÝTVORY
Gr.zn. č.21		KAMEŇOLOMY PRE RENATURÁCIU
Gr.zn. č.22		LESOPARK
Gr.zn. č.23		RÝCHLOSTNÁ KOMUNIKÁCIA
Gr.zn. č.24		ZBERNÉ A OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE
Gr.zn. č.25		OSTATNÉ OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE
Gr.zn. č.26		HRANICA MPZ
Gr.zn. č.27		PRIESTORY ZÁHRADKÁRSKYCH OSÁD



From: Radovan Pinka <Radovan.Pinka@region-bsk.sk>

Sent: Thursday, June 13, 2024 11:59 AM

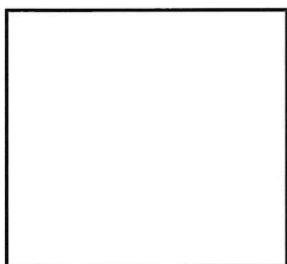
To: vallo@ueos.sk

Subject: RE: zákres pivníc

Dobrý deň,

Oficiálnym dokladom ku kolaudácii škola ani BSK nedisponuje. Po preverení od zamestnancov školy (najstarší zamestnanec je zamestnaný 40rokov) nám bolo zo strany školy oznámené, že stavba bola vybudovaná okolo roku 1960.

S pozdravom,



Mgr. Radovan Pinka

Referent

Oddelenie právne

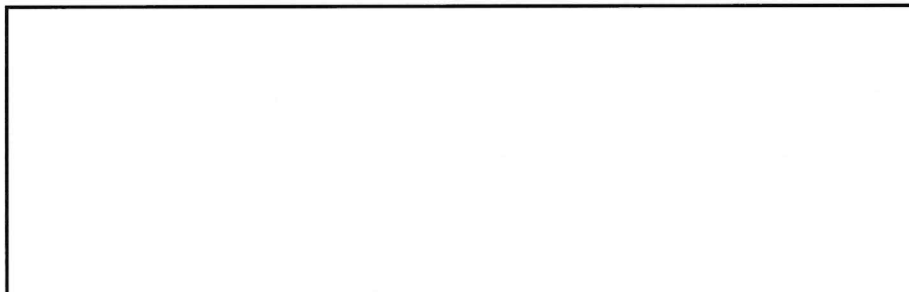
Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, P. O. BOX 106

820 05 Bratislava 25, Slovenská republika

Tel.: +421 2 4826 4335,

radovan.pinka@region-bsk.sk

www.bratislavskykraj.sk

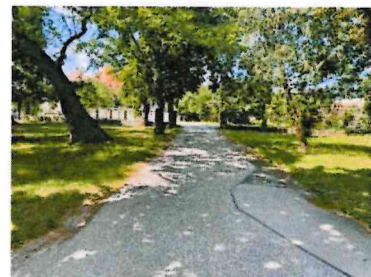


Fotodokumentácia

Prevádzková budova s.č. 1933 – murovaná nosná konštrukcia



Prevádzková budova s. č. 1933 – kovová nosná konštrukcia**Pozemky v areáli školy**



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov 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 42/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Ing. Miroslav Vallo

Podpis štatutárneho orgánu

Ing. Lucia Masárová

Podpis zodpovednej osoby