

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 171/2024

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

Číslo objednávky: 171/2024 (0443/24/EO) zo dňa 11.12.2024.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby budovy súp.č.3496 na parc.č.5653, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.5652/1, 5653 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, katastrálne územie Modra, obec Modra, okres Pezinok, ako podklad pre potreby vlastníka.

Počet strán (z toho príloh): 40 (21)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty stavby budovy súp.č.3496 na parc.č.5653, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.5652/1, 5653 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, katastrálne územie Modra, obec Modra, okres Pezinok.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre potreby vlastníka

3. Dátum vyžiadania posudku: 11.12.2024

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 16.12.2024

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.171/2024 (0443/24/EO) zo dňa 11.12.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3730, zo dňa 03.01.2025, katastrálne územie Modra, obec Modra, okres Pezinok.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 03.01.2025, katastrálne územie Modra, obec Modra, okres Pezinok.

Znalecký posudok č.37/1996 (ing.Pavel Klváč, Heydukova 1, 811 08 Bratislava) vek stavieb a technická podpora Kolaudačné rozhodnutie č.Výst./515/1987 zo dňa 7.1.1988- Pioniersky tábor ROII Modrá Harmónia-rekonštrukcia býv. objektu Neubauer.

Územnoplánovacia informácia zo dňa 16.12.2024.

Projektová dokumentácia pôdorysy a rezy podlaží.

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu.

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7.Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície 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.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

Na stanovenie východiskovej hodnoty sú použité rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrt'rok 2022.

Pri stanovení technickej hodnoty je miera opotrebovania stavby určená lineárnou metódou.

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Použité predpisy :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky č. 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z., 282/2018 Z.z..

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- STN 73 40 55 - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov
- Vyhláška Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobného povahy
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., 213/2017, 282/2018 Z.z..

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ IV. štvrťrok 2024 spracované pomocou pomeru indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1.List vlastníctva č.3730 vytvorený cez katastrálny portál, dňa 3.1.2025, katastrálne územie Modra, obec Modra, okres Pezinok.

A. Majetková podstata:

Pozemky:

parc.č.5652/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3168 m²

parc.č.5653 zastavané plochy a nádvoria o výmere 666 m²

Stavby:

Budova s.č.3496 na parc.č.5653

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava-Ružinov, Slovensko
IČO: 36063606

Titul nadobudnutia

Delimitačný protokol

Žiadosť o zápis č.ORGSM 76/2004-3

Žiadosť o zmenu adresy

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky : Bez zápisu

C. Ťarchy:

Zapísané na LV č.3730 zo dňa 03.01.2025, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Zistené boli rozdiely. Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Budova súp.č.3496 na parc.č.5653 je zapísaná do listu vlastníctva a zakreslená v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Dielňu ba parc.č.5652/1 je potrebné zakresliť do katastrálnej mapy a zapísať do listu vlastníctva č.3730.

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

Stavby:

Prevádzková budova súp.č.3496 na parc.č.5653- ubytovanie

Prevádzková budova súp.č.3496 na parc.č.5653- kotolňa

Prevádzková budova súp.č.3496 na parc.č.5653- sklady

Dielňa na parc.č.5652/1

Oplotenie na parc.č.5652/1

Vonkajšie úpravy na parc.č.5652/1

Pozemky:

parc.č.5652/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3168 m²

parc.č.5653 zastavané plochy a nádvoria o výmere 666 m²

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľností :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 16.12.2024. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 16.12.2024. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 16.12.2024

f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:
16.12.2024

g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:
Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova súp.č.3496 na p.č.5653- ubytovanie

POPIS STAVBY

Budova je bývalý objekt Neubauerovho domu, ktorý bol rekonštruovaný a prestavaný pre účely pôvodne pionierskeho tábora. Rekonštrukcia bola do tej miery, že z pôvodného domu zostali len časti obvodových stien, preto uvažujem užívanie od roku 1995. V roku 1995 boli zrekonštruované všetky sociálne zariadenia (zariaďovacie predmety, podlahy keramické obklady stien). Stavba je trojpodlažná murovaná. Prízemie tvorí kuchyňa, jedáleň, skladové a komunikačné priestory, chladiac boxy, sociálne zázemia pre ženy a mužov, kancelária, šatne. Druhé a tretie poschodie tvoria ubytovacie priestory so sociálnymi zázemiami. Stavba je napojená na kotelňu a skladové priestory. Stavba je murovaná v skladobnej hrúbke 50 cm až 60 cm. Strecha je zložitá s nerovnakou výškou hrebeňov, krytina strechy je pálená škridľa. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, Fasáda je štuková, vnútorné omietky vápennocementové hladké, podlahy z PVC a keramické, okná plastové dvere drevené prevažne plné, vykurovanie ústredné, radiátory článkové a panelové. Budova je napojená na vodovod, areálovú kanalizáciu, elektrickú rozvodnú sieť, plynovod. Životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 79 budovy pre spoločné ubytovanie a rekreáciu - ostatné

KS: 1212 Ostatné ubytovacie zariadenia na krátkodobé pobyty

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
$Oz = (41,20 \cdot 10,30) \cdot 0,30$	127,31
$Ovi = (41,20 \cdot 10,30) \cdot 2,55$	1 082,12
$Ovii = (41,20 \cdot 10,30) \cdot 2,55$	1 082,12
$Op = (41,20 \cdot 10,30) \cdot 2,65$	1 124,55
Obstavaný priestor stavby celkom	3 416,10

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (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]
Nadzemné	1 (41,20*10,30)		424,36	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	2 (41,20*10,30)		424,36	Repr. 2,55		2,55
Podkrovné	1 (41,20*10,30)		424,36	Repr. 2,65		2,65

Priemerná zastavaná plocha: $(424,36 + 424,36 + 424,36) / 3 = 424,36 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(424,36 \cdot 2,55 + 424,36 \cdot 2,55 + 424,36 \cdot 2,65) / (424,36 + 424,36 + 424,36) = 2,58 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 424,36) = 0,9766$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,58) = 1,1140$

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	6,00	1,00	6,00	6,40

2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,97
3	Stropy	8,00	1,10	8,80	9,38
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,40
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,20
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,07
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,46
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,80	2,40	2,56
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,20
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,20
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,26
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,00	6,00	6,40
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,20
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,33
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,40
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,07
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,20
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,20
20	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,13
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,60	1,20	1,28
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,60	2,40	2,56
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	4,00	0,50	2,00	2,13
Spolu		100,00		93,80	100,00

Koefficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 93,80 / 100 = 0,9380$$

Koefficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koefficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 0,9380 * 0,9766 * 1,1140 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 349,5345 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova súp.č.3496 na p.č.5653- ubytovanie	1995	30	70	100	30,00	70,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$349,5345 \text{ €/m}^3 * 3416,10 \text{ m}^3$	1 194 044,81
Technická hodnota	$70,00 \% \text{ z } 1\,194\,044,81 \text{ €}$	835 831,37

2.1.2 Kotelňa súp.č.3496 na p.č.5653**POPIS STAVBY**

Samostatný murovaný objekt pozostávajúci z kotelne, uhoľne, skladových priesorov, kancelárie. Murovaná je z tehál v skladobnej hrúbke do 40 cm. Strecha je pultová drevená., krytina škridla. Fasáda je štuková, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové, okná plastové, dvere drevené plné, stropy s rovným podhl'adom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Kotle sú plynové (BUDERUS) v počte 3 ks a sú využívané aj na prípravu teplej úžitkovej vody. Stavba je užívaná na účel zariadenia od roku 1995, životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 812 21 budovy kotolní a teplární**KS:** 2302 Stavby energetických zariadení**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
Oz = 15,05*5,85*0,20	17,61
Ovii = 15,05*5,85*5,70	501,84
Ot = 0,5*6,20*2,90*15,05	135,30
Obstavaný priestor stavby celkom	654,75

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m³**Koeficient konštrukcie:** k_K = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	15,05*5,85	88,04	Repr. 5,7		5,7
Priemerná zastavaná plocha:		(88,04) / 1 = 88,04 m²				
Priemerná výška podlaží:		(88,04 * 5,7) / (88,04) = 5,70 m				
Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:		k _{ZP} = 0,92 + (24 / 88,04) = 1,1926				
Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:		k _{VP} = 0,30 + (2,10 / 5,7) = 0,6684				

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	10,00	1,00	10,00	10,41
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	23,95
3	Stropy	12,00	1,00	12,00	12,49
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,24
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	5,20
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,12
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,12
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,04
13	Okná	4,00	1,00	4,00	4,16
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,12
15	Vykurovanie	2,00	1,00	2,00	2,08
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	7,28
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,08
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	1,04
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,50	1,50	1,56
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,10	6,60	6,87
Spolu		100,00		96,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:
 Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 96,10 / 100 = 0,9610$$

$$k_{cu} = 3,815$$

$$k_M = 1,02$$

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

$$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 0,9610 * 1,1926 * 0,6684 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 239,7130 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kotolňa súp.č.3496 na p.č.5653	1995	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$239,7130 \text{ €/m}^3 * 654,75 \text{ m}^3$	156 952,09
Technická hodnota	$62,50 \% \text{ z } 156 952,09 \text{ €}$	98 095,06

2.1.3 Sklady súp.č.3496 na p.č.5653**POPIS STAVBY**

Samostatný murovaný objekt pozostávajúci zo skladových a komunikačných priestorov. Murovaná je z tehál v skladobnej hrúbke do 40 cm. Strecha je pultová drevená, krytina škridla. Fasáda je štuková, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové, okná plastové, dvere drevené plné, stropy s rovným podhl'adom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Stavebné prepojenie je s ubytovacou budovou. Stavba je užívaná na účel zriadenia od roku 1995, životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 71 budovy pre skladovanie potravín, pochúťok a nápojov

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = 16,20*4,85*0,20		15,71
Ovii = 16,20*4,85*3,70		290,71
Ot = 16,20*4,85*2,40*2		377,14
Obstavaný priestor stavby celkom		683,56

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 0,939$ (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]
Nadzemné	1	16,20*4,85	78,57	Repr. 3,7		3,7

Priemerná zastavaná plocha: $(78,57) / 1 = 78,57 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(78,57 * 3,7) / (78,57) = 3,70 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{zp} = 0,92 + (24 / 78,57) = 1,2255$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{vp} = 0,30 + (2,10 / 3,7) = 0,8676$

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	13,00	1,00	13,00	13,33
2	Zvislé konštrukcie	30,00	1,00	30,00	30,76
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,36
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,18
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,08
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,03

7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,10
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,08
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,05
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,05
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,08
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,08
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,08
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,15
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,03
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	0,50	2,50	2,56
Spolu		100,00		97,50	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 97,50 / 100 = 0,9750$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 68,21 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 0,9750 * 1,2255 * 0,8676 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 258,3722 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklady súp.č.3496 na p.č.5653	1995	30	50	80	37,50	62,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	258,3722 €/m ³ * 683,56 m ³	176 612,90
Technická hodnota	62,50 % z 176 612,90 €	110 383,06

2.1.4 Dielňa na p.č.5652/1**POPIS STAVBY**

Samostatný murovaný objekt pozostávajúci z dielenských priestorov. Murovaná je z tehál v skladobnej hrúbke do 40 cm. Strecha je plochá, krytina z asfaltových natavovacích pásov. Fasáda je štuková, vnútorné omietky vápenné hladké, podlahy betónové, okná plastové, dvere drevené plné a plechové, stropy s rovným podhl'adom, klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Kotel vykurovania je plynový využívaný aj na prípravu teplej úžitkovej vody. Stavba je užívaná na účel zariadenia od roku 2000, životnosť 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 19 budovy výrobné priemyselné špeciálne - ostatné

KS: 2304 Stavby ťažkého priemyslu i. n.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Oz = 14,50*5,90*0,20		17,11
Ovii = 14,50*5,90*2,50		213,88
Ot = 14,50*5,90*0,30		25,67
Obstavaný priestor stavby celkom		256,66

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:**

$$RU = 2\,156 / 30,1260 = 71,57 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 0,939 \text{ (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	14,50*5,90	85,55	Repr. 2,50		2,5

Priemerná zastavaná plocha: $(85,55) / 1 = 85,55 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:** $(85,55 * 2,5) / (85,55) = 2,50 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 85,55) = 1,2005$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,5) = 1,1400$ **Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c_{pi}	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	8,51
2	Zvislé konštrukcie	21,00	1,00	21,00	22,36
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,70
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,38
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,13
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,06
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	6,38
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,19
9	Vnútorné keramické obklady	1,00	1,00	1,00	1,06
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,19
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	3,19
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,06
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,32
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,19
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,26
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,38
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,06
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,13
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,13
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,00	0,00	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,32
Spolu		100,00		94,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 94,00 / 100 = 0,9400$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,815$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,02$$

Východisková hodnota na MJ:

$$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$$

$$VH = 71,57 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 0,9400 * 1,2005 * 1,1400 * 0,939 * 1,02$$

$$VH = 336,4234 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dielňa na p.č.5652/1	2000	25	55	80	31,25	68,75

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$336,4234 \text{ €/m}^3 * 256,66 \text{ m}^3$	86 346,43
Technická hodnota	$68,75 \% \text{ z } 86 346,43 \text{ €}$	59 363,17

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Oplotenie na parc.č.5652/1**

Strojové pletivo na oceľových stĺpikoch, vráta a vrátka kovové, životnosť 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	240,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	408,00m ²	380	12,61 €/m

Dĺžka plotu: 240,00 m

Pohľadová plocha výplne: $240,00 * 1,70 = 408,00 \text{ m}^2$ Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie na parc.č.5652/1	2014	11	29	40	27,50	72,50

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(240,00 \text{ m} * 5,64 \text{ €/m} + 408,00 \text{ m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2) * 3,815 * 1,02$	25 287,54
Technická hodnota	$72,50 \% \text{ z } 25 287,54 \text{ €}$	18 333,47

2.2.2 Vodovodná prípojka

Zabezpečujú napojenie stavby na areálovú kanalizáciu, životnosť 45 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

Položka: 1.1.a) Prípojka vody DN 25 mm, vrátane navŕtavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$

Počet merných jednotiek: 180 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$ Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$180 \text{ bm} * 41,49 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,02$	29 061,01
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 29 061,01 \text{ €}$	11 624,40

2.2.3 Kanalizačná prípojka

Zabezpečujú napojenie stavby na areálovú kanalizáciu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 560,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačná prípojka	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$560 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,02$	61 843,65
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 61\,843,65 \text{ €}$	24 737,46

2.2.4 Dažďová kanalizácia

Zabezpečujú napojenie stavby na areálovú kanalizáciu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 2 Kanalizácia
Kód KS: 2223 Miestne kanalizácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 180,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Dažďová kanalizácia	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$180 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,02$	19 878,32
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 19\,878,32 \text{ €}$	7 951,33

2.2.5 Ihrisko

Zabezpečujú napojenie stavby na areálovú kanalizáciu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod: 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu
Položka: 8.2.a) Do hrúbky 100 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$
 Počet merných jednotiek: $504,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$
 Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ihrisko	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$504 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,02$	16 925,29
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 16 925,29 \text{ €}$	6 770,12

2.2.6 Vozovka

Zabezpečujú napojenie stavby na areálovú kanalizáciu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 822 2,5 Spevnené plochy
 Kód KS: 2112 Miestne komunikácie
 Kód KS2: 2111 Cestné komunikácie

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obal'ované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $40,00 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vozovka	1995	30	20	50	60,00	40,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,02$	2 325,44
Technická hodnota	$40,00 \% \text{ z } 2 325,44 \text{ €}$	930,18

2.2.7 Vonkajší bazén

Bazén je bez dlhodobého využitia, poškodený, vek 30 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: Bazény
 Kód KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 13. Bazény

Bod: 13.4. Betónové monolitické

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $3070/30,1260 = 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$

Počet merných jednotiek: $10,50 * 3,05 * 1,40 = 44,84 \text{ m}^3 \text{ OP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,815$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,02$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajší bazén	1995	30	5	35	85,71	14,29

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44,84 \text{ m}^3 \text{ OP} * 101,91 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,815 * 1,02$	17 781,86

Technická hodnota

14,29 % z 17 781,86 €

2 541,03

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova súp.č.3496 na p.č.5653- ubytovanie	1 194 044,81	835 831,37
Kotolňa súp.č.3496 na p.č.5653	156 952,09	98 095,06
Sklady súp.č.3496 na p.č.5653	176 612,90	110 383,06
Dielňa na p.č.5652/1	86 346,43	59 363,17
Oplotenie na parc.č.5652/1	25 287,54	18 333,47
Vodovodná prípojka	29 061,01	11 624,40
Kanalizačná prípojka	61 843,65	24 737,46
Dažďová kanalizácia	19 878,32	7 951,33
Ihrisko	16 925,29	6 770,12
Vozovka	2 325,44	930,18
Vonkajší bazén	17 781,86	2 541,03
Celkom:	1 787 059,34	1 176 560,65

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 STAVBY NA BÝVANIE

a) Analýza polohy nehnuteľností: Nehnuteľnosti sa nachádzajú v obci Modra, okres Pezinok, jej okrajovej časti. Tvoria samostatný oplotený areál, v zastavanom území obce, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Vzdialenosť od okresného mesta Pezinok je cca 10,00 km, od Bratislavy cca 30,00 km. Obec má cca 8600 obyvateľov, potravinové obchody, sieť komplexných služieb, nachádza sa tu obecný úrad, kultúrne zariadenie, športový areál, materská a základná škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod, kanalizácia a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú priemerné, nezamestnanosť je okolo 5 %. Realitný trh je v oceňovanej časti obce priemerný, dopyt je v rovnováhe s ponukou. Z hľadiska životného prostredia miesto je nie zaťažené negatívnymi vplyvmi, prostredie je kludné, vhodné na účel zriadenia. Miesto je bez konfliktných skupín obyvateľov.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosti neboli v čase obhliadky využívané na účel zriadenia. Len časť j budovy s.č.3496 na parc.č.5653- ubytovanie je využívaná na administratívne úkony. Ostatné budovy sú bez dlhodobého využitia a pravidelnej údržby. Prostredie zabezpečuje pokojné užívanie stavby.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosti sú po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý boli postavené. Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ťarchou (vd'.LV č.3730 v prílohovej časti). Prístup do areálu pri hlavnom vstupe je asfaltovú komunikáciu, ktorá je vo vlastníctve mesta Modra. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľností.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,45.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,45
 Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,450 + 0,900)	1,350
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	0,900
III. trieda	Priemerný koeficient	0,450
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,248
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,450 - 0,405)	0,045

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k _{PDI}	Váha v _i	Výsledok k _{PDI} *v _i
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,450	13	5,85
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,450	30	13,50
3	Súčasný technický stav nehnuteľností nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,450	8	3,60
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,350	7	9,45
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je viac ako 20%	I.	1,350	6	8,10
6	Typ nehnuteľnosti veľmi priaznivý - samostatne stojaci dom v záhrade, s dvorom, predzáhradkou, záhradou a ďalším zázemím, s výborným dispozičným riešením.	I.	1,350	10	13,50
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,350	9	12,15
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	1,350	6	8,10
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,450	5	2,25
10	Konfigurácia terénu rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,350	6	8,10
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	0,900	7	6,30
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica a autobus	III.	0,450	7	3,15
13	Obč. vybav.(úrad, škol., zdrav., obchody, služby, kultúra) obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,450	10	4,50
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,450	8	3,60
15	Kvalita život. prost. v bezprostrednom okolí stavby bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,350	9	12,15
16	Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.	III.	0,450	8	3,60

	bez zmeny				
	Možnosti ďalšieho rozšírenia				
17	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	0,900	7	6,30
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností				
	nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,045	4	0,18
19	Názor znalca				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	0,900	20	18,00
Spolu				180	142,38

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 142,38 / 180$	0,791
Všeobecná hodnota	$VSH_s = TH * K_{PD} = 1\,176\,560,65 \text{ €} * 0,791$	930 659,47 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Modra****POPIS**

Pozemky sa nachádzajú v obci Modra, okres Pezinok, ktorá má cca 8600 obyvateľov, t.j. východisková jednotková hodnota pozemku v zmysle platnej vyhlášky je 4,98 EUR za m².

Obec Modra sa nachádza cca 20 km od hlavného mesta SR Bratislava, čím sa stala miestom so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie, preto v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú jednotkovú hodnotu pozemkov na 33,193 EUR za m² východiskovej jednotkovej hodnoty pre Bratislavu, t.j. 50% z 66,39 EUR za m².

Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej diferenciácie pozemkov:

Nakoľko bola východisková jednotková hodnota pozemku odvodená od mesta Bratislava, koeficient polohovej diferenciácie sa vzťahuje k Bratislave.

Koeficient všeobecnej situácie je pre obytné časti ku ktorým obec Modra patrí. Jej infraštruktúra, občianske vybavenie a dostupnosť autobusom, vlakom alebo vlastným autom ho k tomu predurčujú.

Koeficient intenzity využitia je pre prevádzkové stavby s bežným vybavením, rodinné domy s bežným vybavením.

Koeficient dopravného spojenia s Bratislavou je pre obce so železničnou zastávkou alebo autobusovou prímestskou dopravou a doprava do mesta je ešte vyhovujúca.

Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy a priemyselnej polohy je vo vzťahu k Bratislave ako obytná poloha.

Koeficient druhu pozemku je pre druh pozemku zastavaná plocha, nádvorie

a záhrady pri stavbách s veľmi dobrou vybavenosťou (miestny rozvod plynu, elektriny, telefónu, ...)

Koeficient zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov sa neuvažuje, nakoľko je zohľadnený vo východiskovej jednotkovej cene za pozemok.

Pozemky sú prevažne rovinné, prístupné po spevnenej komunikácii. v okrajovej časti obce, s možnosťou napojenia na verejný vodovod, plynovod, elektrickú a telekomunikačnú sieť, bez možnosti napojenia na kanalizáciu.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5652/1	zastavaná plocha a nádvorie	3168,00	1/1	3168,00
5653	zastavaná plocha a nádvorie	666,00	1/1	666,00
Spolu				3 834,00

výmera

Obec:

Východisková hodnota:

Modra

 $VH_M = 33,19 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
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	1,05
k_o koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,50
k_r koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 1,00 * 1,40 * 1,50 * 1,50 * 1,00$	3,3075
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 33,19 \text{ €/m}^2 * 3,3075$	109,78 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 5652/1	$3\,168,00 \text{ m}^2 * 109,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	347 783,04
parc. č. 5653	$666,00 \text{ m}^2 * 109,78 \text{ €/m}^2 * 1/1$	73 113,48
Spolu		420 896,52

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosti neboli v čase obhliadky využívané na účel zriadenia. Len časť j budovy s.č.3496 na parc.č.5653-ubytovanie je využívaná na administratívne úkony. Ostatné budovy sú bez dlhodobého využitia a pravidelnej údržby. Prostredie zabezpečuje pokojné užívanie stavby. Nehnutelnosti sú po technickej stránke schopná ako celok plniť účel na ktorý boli postavené. Nehnutelnosti nie sú zaťažované ťarchou (vd'.LV č.3730 v prílohovej časti). Prístup do areálu pri hlavnom vstupe je asfaltovú komunikáciu, ktorá je vo vlastníctve mesta Modra. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľnosti.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova súp.č.3496 na p.č.5653- ubytovanie	661 142,61
Kotolňa súp.č.3496 na p.č.5653	77 593,19
Sklady súp.č.3496 na p.č.5653	87 313,00
Dielňa na p.č.5652/1	46 956,27
Oplotenie na parc.č.5652/1	14 501,77
Vodovodná prípojka	9 194,90
Kanalizačná prípojka	19 567,33
Dažďová kanalizácia	6 289,50
Ihrisko	5 355,16
Vozovka	735,77
Vonkajší bazén	2 009,95
Pozemky	
Modra - parc. č. 5652/1 (3 168 m ²)	347 814,72
Modra - parc. č. 5653 (666 m ²)	73 120,14
Všeobecná hodnota celkom	1 351 555,99
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 350 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióntristopäťdesiatisíc Eur	



V Komárne, dňa 04.01.2025

Ing. Oto Pisoň

IV. PRÍLOHY

Objednávka č.171/2024 (0443/24/EO) zo dňa 11.12.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3730, zo dňa 03.01.2025, katastrálne územie Modra, obec Modra, okres Pezinok.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 03.01.2025, katastrálne územie Modra, obec Modra, okres Pezinok.

Znalecký posudok č.37/1996 (Ing. Pavel Klváč, Heydukova 1, 811 08 Bratislava) vek stavieb a technická podpora Kolaudačné rozhodnutie č.Výst./515/1987 zo dňa 7.1.1988- Pioniersky tábor ROII Modrá Harmónia-

rekonštrukcia býv. objektu Neubauer.

Územnoplánovacia informácia zo dňa 16.12.2024.

Projektová dokumentácia pôdorysy a rezy podlaží.

Fotodokumentácia



**Bratislavský
samosprávny
kraj**

Objednávka č.: 0443/24/EO

ODBERATEĽ

Bratislavský samosprávny kraj
Hlavná 16, P.O.BOX 106
801 5 Bratislava
36063606
2021608369

Adresa: Štátna pokladnica
Účtu: IBAN:SK9281800000007000487455,
BBAN: 7000487455/8180

Titul:
Tel.:

DODÁVATEĽ

Ing. Oto Pisoň
Vozová 2587/6
94501 Komárno
Slovenská republika

171/244

Návajúci útvar: Útvar riaditeľa Úradu

Príloha k objednávke:

PLATBA NA FAKTÚRU SO SPLATNOSŤOU 30 DNÍ

JC	Počet	MJ	Spolu
980,00	1,00	celok	980,00

nie znaleckého posudku za účelom stanovenia ceny
nuteľností, a to nehnuteľností v k.ú. Modra, obec Modra,
ok, a to:
Stavby „BUDOVA“ so súp. č. 3496, postavené na
parc. č. 5653, evidovanej na liste vlastníctva č. 3730,
Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na
mape s parc. č. 5652/1, o výmere 3168 m2, druh
stavovaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č.

Pozemku parcely registra „C“ evidovanom na
mape s parc. č. 5653, o výmere 666 m2, druh
stavovaná plocha a nádvorie, evidovanom na LV č.

starávateľ požaduje spracovanie znaleckého posudku
vyššie v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona
4 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o
oplnení niektorých zákonov v znení neskorších
(ďalej len „zákon o znalcoch“).

znaleckého posudku:
v štyroch rovnopisoch (originálnych vyhotoveniach).
strany znaleckého posudku podaného v listinnej
sú byť očíslované, zviazané a zošité šnúrou. Voľné
y sa prekryjú nálepkou, ktorú znalec opatrí odtlačkom
nej pečiatky podľa § 17 ods. 2 zákona o znalcoch.
lecke posudky v listinnej podobe musia mať vhodnosť
na právne úkony.
elektronických vyhotoveniach vrátane príloh, a to na CD
nosiči v strojovo čitateľnom formáte z dôvodu
fulltextového vyhľadávania v súlade s § 18 písm. d)
SR č. 55/2014 Z. z. o štandardoch pre informačné
verejnej správy.

Platnosť: 15 dní odo dňa doručenia objednávky.

Konečná dohodnutá cena: EUR

Konverzný kurz: 30,1260

[SKK]

980,00

29 523,48

Cena je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18 / 1996 Z. z. v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa:

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ
SABINOVSKÁ 16, P.O. BOX 106
820 09 BRATISLAVA 25
IČO: 36 06 36 06

- 2 -

Ing. Patrícia Mešťar

nysle § 7, zákona č. 357/2015 Z. z.

nie je možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať,

nie je možné vo finančnej operácii pokračovať,

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

Za verejné obstarávanie

meno a priezvisko

podpis:

dátum:

nysle § 7, zákona č. 357/2015 Z. z.

nie je možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať,

nie je možné vo finančnej operácii pokračovať,

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

Za štatutárneho zástupcu

meno :

podpis

dátum:

kópia tejto objednávky musí byť priložená k Vami predloženej faktúre.

AKTÚRE UVÁDZAJTE:

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

do objednávky kvôli identifikácii Vašej faktúry

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok
Obec : 508101 Modra
Katastrálne územie : 838039 Modra

Dátum vyhotovenia : 3.1.2025
Čas vyhotovenia : 11:43:51
Údaje platné k : 2.1.2025 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3730

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
5652/1	3168	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
5653	666	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
3496	5653	20	BUDOVA		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 20 Iná budova

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRAVNENÉ 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: Žiadosť o zápis č. ORGSM 76/2004-3 Žiadosť o zmenu adresy
	Iné údaje: Bez zápisu
	Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ĎARCHY

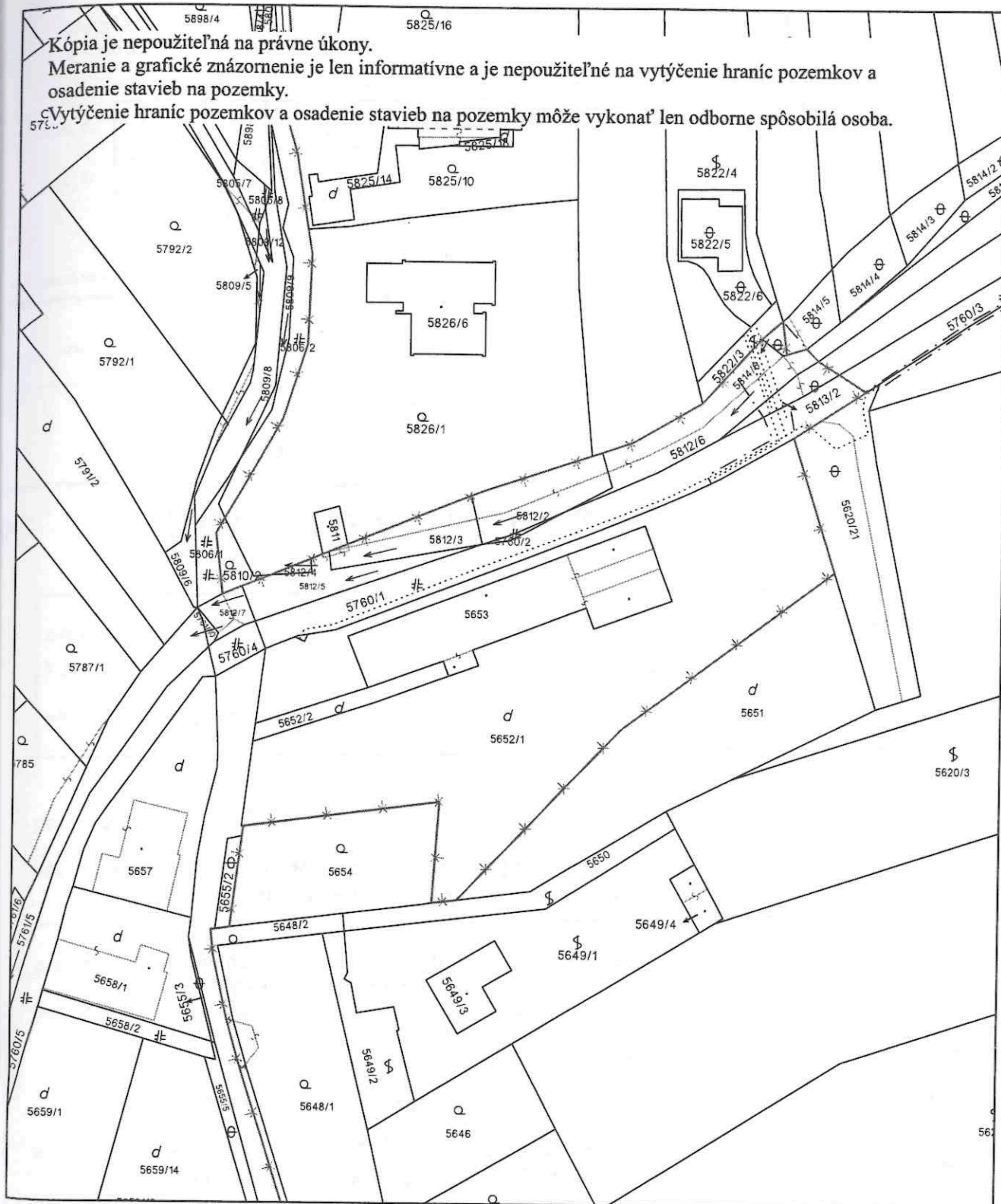
K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "C" č. 5652/1	Vecné bremeno in personam v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č. 424-4/2020 (G1 743/2020) na pozemok registra C KN parc.č.5652/1 (ako diel 7 o výmere 2m2) spočívajúce: a) v zriadení a uložení elektroenergetických zariadení, b) užívaní, prevádzkovaní, údržbe, oprave, úprave, rekonštrukcii, modernizácii a akýchkoľvek iných stavebných úpravách elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36361518 podľa V 3186/2021 z 8.9.2021.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Pezinok	Modra	Modra
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY		
	na parcelu 5653		
Kópia je nepoužiteľná na právne úkony			
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	3.1.2025 11:46:25	Bez autorizácie	
Údaje platné k	2.1.2025 18:00:00		

10.

odpis táto fotokópia súhlasí doslovne s prvopisom
fotokópiou overeným OBVODNÝM ÚRADOM
Policajný V
40 Käs kolkom



po preskúmaní Vášho návrhu a na základe ústneho konania spojeného s miestnym šetrením, ktoré sa konalo dňa 10.8.1987 podľa § 82 odst. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (ďalej len stavebný zákon) povoľuje užívanie stavby Pionierskeho tábora RPH-Prekmonty, PR Bratislava -
rekonštrukcia býv.objektu Neubauer
stavba obsahuje 16 obytných miestností s počtom 60 lôžok,
kuchyňa, jedáloň, dve spoločenské miestnosti, kancelária,
byt správcu, hygienické a sociálne zariadenie, sklady, kotolňa,
šatne pre personál.

Z á p i s

o odovzdaní a prevzatí nehnuteľností a upravovne pitnej vody

V súlade s čl. V bod 1 kúpnej zmluvy, uzavretej medzi a.s. Dahos a Slovenskou republikou boli dňa 12. 4. 1996 odovzdané Ústavu pre mentálne postihnutú mládež tieto nehnuteľnosti:

1. pozemok parc. číslo 5652/1
2. pozemok parc. číslo 5653
3. pozemok parc. číslo 5347/2
4. budova súpis. číslo 3496, postavená na pozemku par.č. 5653
a to: - vlastný objekt
- kotolňa
- sklady
- vrťaná studňa a príslušenstvo
- ploty
- vonkajšie úpravy
5. upravovňa pitnej vody s príslušenstvom.

Všetky nehnuteľnosti a upravovňa pitnej vody boli odovzdané v stave zodpovedajúcom čl. VI bodu 3 kúpnej zmluvy.

Odborné zariadenie elektrickej energie bolo odovzdané so stavom 18.000 kWh pri prepočítacom koeficiente 4. Do výšky tohto odberu uhradí a.s. Dahos cenu elektrickej energie na základe faktúry ZEZ.

V Modre, dňa 12. 4. 1996

DAHOS a.s.

Nevädzova 8

821 01 BRATISLAVA

Odovzdávajúci: Ing. Gábor Buza
predseda predstavenstva

.....
Ústav pre mentálne
postihnutú mládež
900 21 SVÄTÝ JUR

Preberajúci: Jaroslava Prieložná
riaditeľka ústavu

Ing. Pavel Klvač - znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odvetvie oceňovanie nehnuteľností, zapísaný v zozname znalcov Mestského súdu v Bratislave pod číslom 10449 - dekrét číslo Spr.4423/84 zo dňa 18.10.1984, kancelária Heydukova 1, 811 08 Bratislava, tel.: 321 673

Z N A L E C K Ý P O S U D O K č.37/1996

o cene nehnuteľnosti - areál rekreačného zariadenia ev.číslo 3496 akciovej spoločnosti DAHOS Bratislava, ktorý sa nachádza na parceliach číslo 5652/1, 5653 a 5347/2 v katastrálnom území 838039 Modra, lokalita Harmónia.

Účel posudku : Prevod vlastníckých vzťahov k nehnuteľnosti:
- medzi právnickými osobami.

Objednávateľ

posudku

: DAHOS, a.s.Bratislava so sídlom:
Nevčdzova ul.č.8,821 01 Bratislava,

Tento znalecký posudok má celkove dvadsaťštyri strán vrátane príloh a odovzdáva sa objednávateľovi v troch vyhotoveniach.



MESTO MODRA
Mestský úrad
Dukelská 38, 900 01 Modra

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16
P.O.BOX 106
820 05 Bratislava 25

Váš list číslo/ zo dňa
23 400/ 16.12.2024

Naše číslo
SÚ-23413/2024-2105-ZHe

Vybavuje/ ☎
Ing.arch. Z. Hegedúšová
zuzana.hegedusova@msumodra.sk
033 6908 325

Modra
16.12.2024

Územnoplánovacia informácia

Pozemok reg. „C“ p. č. 5652/1, 5653, k. ú. Modra, je platným Územným plánom mesta Modry v znení zmien a doplnkov a Územným plánom zóny Modra - Harmónia definovaný ako plochy zmiešaných rekreačných aktivít, v západnej časti pozemku p. č. 5652/1, k. ú. Modra, ako nezastaviteľné časti územia (plochy a línie zelene).

Funkčné využitie územia: Plochy zmiešaných rekreačných aktivít

Regulácia zóny R1-B13

Základná funkcia:

- cestovný ruch
- výletné miesto
- pobytová rekreácia rodín
- pobytová rekreácia záujmových skupín

Doplnková funkcia:

- obslužná a vybavenostná - služby súvisiace s cestovným ruchom a rekreáciou
- bývanie
- technická infraštruktúra

Nepripustná funkcia:

- obchodného, obslužného a výrobného a skladovacieho charakteru mimo hlavných a doplnkových funkcií
- poľnohospodárska výroba
- bývanie v bytových domoch

regulácia intenzity využitia pozemku

- | | |
|--|---------------------|
| • minimálna výmera pozemku..... | 1000 m ² |
| (pre novú výstavbu) | |
| • max. koeficient zastavanej plochy..... | 0,12 |
| • min. index zelene..... | 0,75 |

regulácia intervenčných zásahov

- prestavba
- prístavba, dostavba
- podlažnosť : 2 (vrátane podkrovia)

štruktúra zástavby a zariadení

- penzión (6 - 12 lôžok + 1 byt)
- účelové zariadenie malokapacitné (12 - 20 lôžok + vybavenosť - kuchyňa, jedáleň, spoločenská miestnosť, fitnes + 1 služobný byt)



- účelové zariadenie strednokapacitné (20 - 40 lôžok + vybavenosť - kuchyňa, jedáleň, spoločenská miestnosť, fitness, klubová miestnosť, vonkajšia vnútroareálová plocha pre šport + 1 služobný byt + pohotovostné ubytovanie personálu)

typ oplozenia pozemku

- pevný materiál (kameň, tehla, drevo, kov) v kombinácii so zeleňou - max. výška - 1,5 m
- strihaný živý plot s oporou - max. výška - 1,7 m

plochy pre parkovanie

- spevnené parkovacie plochy
- otvorený drevený prístrešok

regulácia zelene

- rekreačná zeleň - prirodzená stromová vegetácia so zastúpením okrasných solitérov

odporúčené druhové zloženie

- dub zimný (*Quercus petraea*), dub cerový (*Q. cerris*), dub letný (*Q. robur*), javor (*Acer sp.*), lipa malolistá (*Tilia cordata*), lipa veľkolistá (*T. platyphyllos*), platan (*Platanus sp.*), gaštan jedlý (*Castanea sativa*), hloh (*Crataegus sp.*), jedľa biela (*Abies alba*), borovica (*Pinus sylvestris*), smrek (*Picea sp.*), smrekovec opadavý (*Larix decidua*), duglaska tisolistá (*Pseudotsuga menziesii*), tis obyčajný (*Taxus baccata*), krušpán vždyzelený (*Buxus sempervirens*), bršlen (*Euonymus sp.*)

špecifické nároky na reguláciu

- neprípustná reparcelácia pozemkov (sčel'ovanie pozemkov je prípustné)
- neprípustné umiestňovanie stavieb a zariadení pre chov zvierat

Poznámka :

Maximálny koeficient zastavania pozemku - ide o pomer medzi navrhovanou plochou zastavanou budovami (vonkajší obvod múrov budovy) a celkovou plochou stavebného pozemku (navrhovaného). Koeficient zastavania pozemku sa vypočíta ako pomer:

$$\frac{\text{zastavaná plocha pozemku}}{\text{plocha stavebného pozemku}}$$

Informácia :

Podľa § 40 ods. 13 zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov:

Územnoplánovacia informácia sa nevydáva v súvislosti s umiestnením alebo povolením navrhovanej stavby a nie je záväzným stanoviskom podľa § 24 ods. 3 až 5, ods. 9 až 12, § 40a ods. 1, 4 a 6, § 40b a § 40c, ani záväzným stanoviskom podľa § 24.

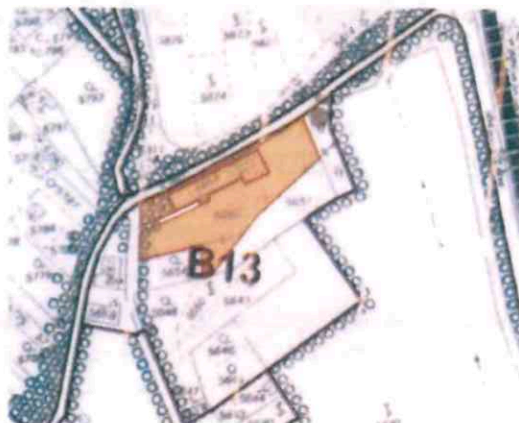
Na vydávanie vyjadrení z územnoplánovacieho hľadiska sa nevzťahujú ustanovenia zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, ani ustanovenia (§ 49 Lehota pre rozhodnutie) zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

O výskyte technických zariadení a ochranných pásiem technických zariadení je potrebné sa informovať u ich správcov.

Povinnosť vyňatia z pôdneho fondu sa riadi zákonom č. 220/2004 Z.z. o ochrane a využívaní poľnohospodárskej pôdy a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Táto územnoplánovacia informácia má len informatívny charakter a v prípadnom územnom a stavebnom konaní nenahrádza stanovisko mesta Modra a nenahrádza ani stanovisko mesta Modra ako prípadného vlastníka pozemku (resp. susedných nehnuteľností).

Územnoplánovacia informácia platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorých bola vydaná.



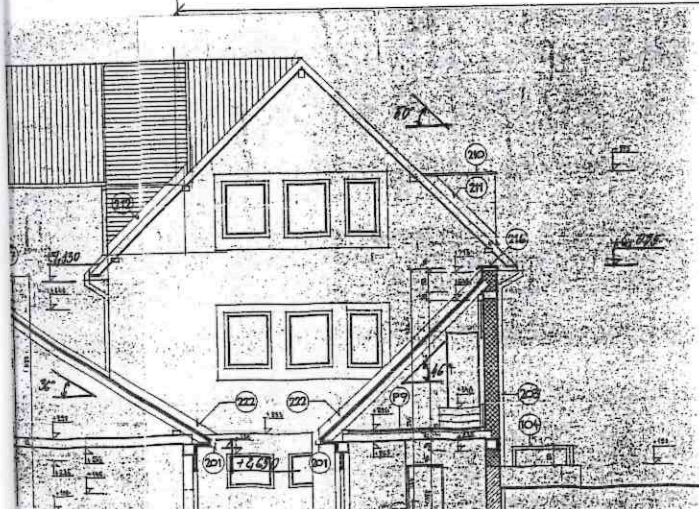
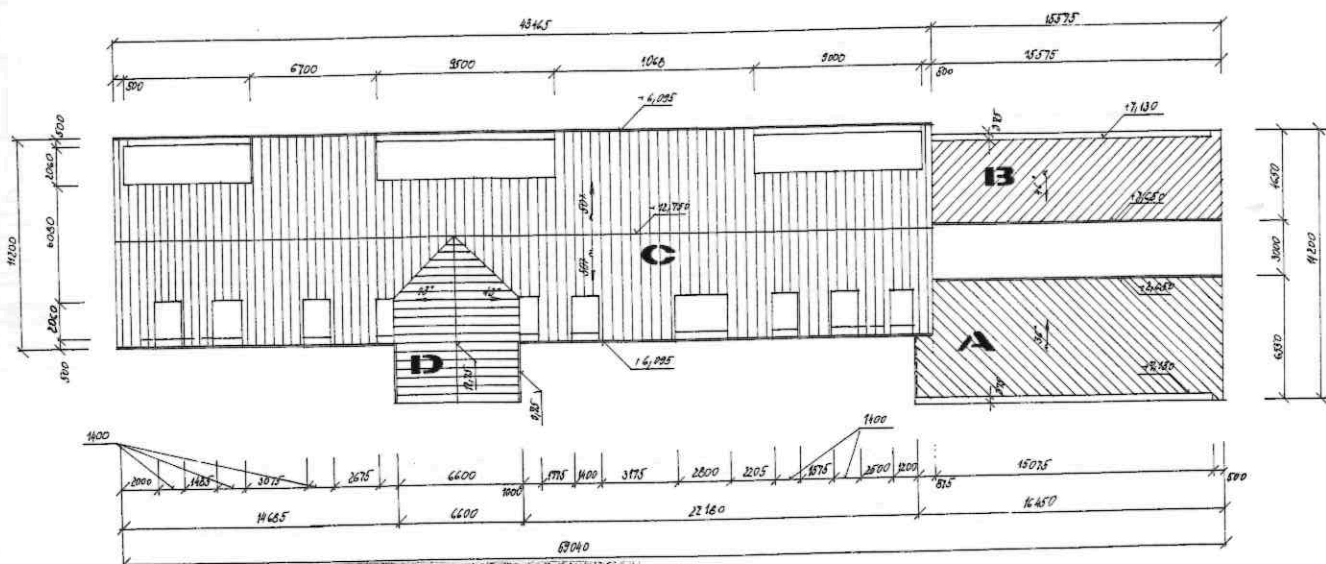
Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k nehnuteľnostiam a môže byť vydaná viacerým žiadateľom.


Komplexné informácie o území získate nahliadnutím do zverejnených dokumentov:

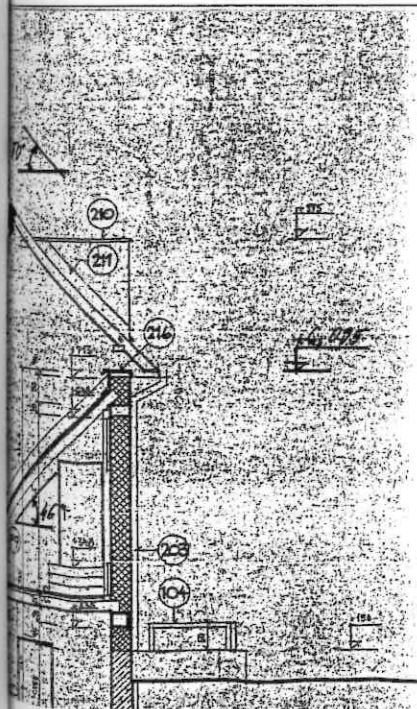
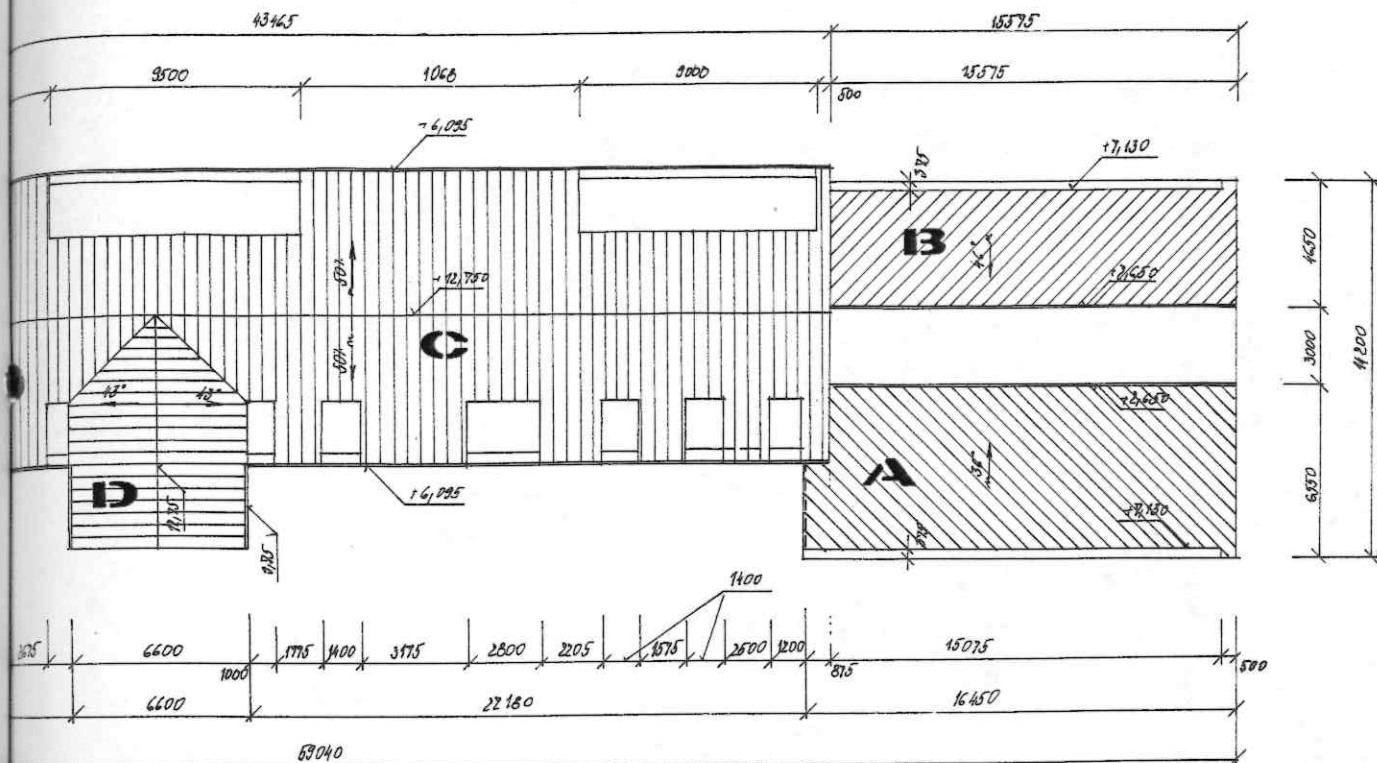
Územný plán mesta Modra, rok 1996 v znení zmien a doplnkov, Územný plán zóny Modra - Harmónia z roku 2000 je zverejnený na adrese: <https://www.modra.sk/mesto/o-modre/dokumenty/uzemne-planovanie/>



vedúca stavebného úradu



AUTOR PROJEKTU	ZODPOV. PROJEKTANT	VYPRACOVAL		
		ING. VESELA Slávka		
INVESTOR	Fy. MEREMA, PRI STAROM MLYNE, MODRA HARMÓNIA			
NÁZOV A Miesto STAVBY			DÁTUM	03-1999
ÚSTAV SOCIÁLNEJ STAROSTLIVOSTI PRE MENTÁLNE POSTIHNUTÚ MLÁDEŽ MODRA HARMÓNIA			FORMÁT	A4
			STUPEŇ	skúšobný slav
ORSAH	PÔDORYS A REZ STREŠNEJ KONŠTR.		MERKA	VÝKRES Č.
			1 : 200	A 1



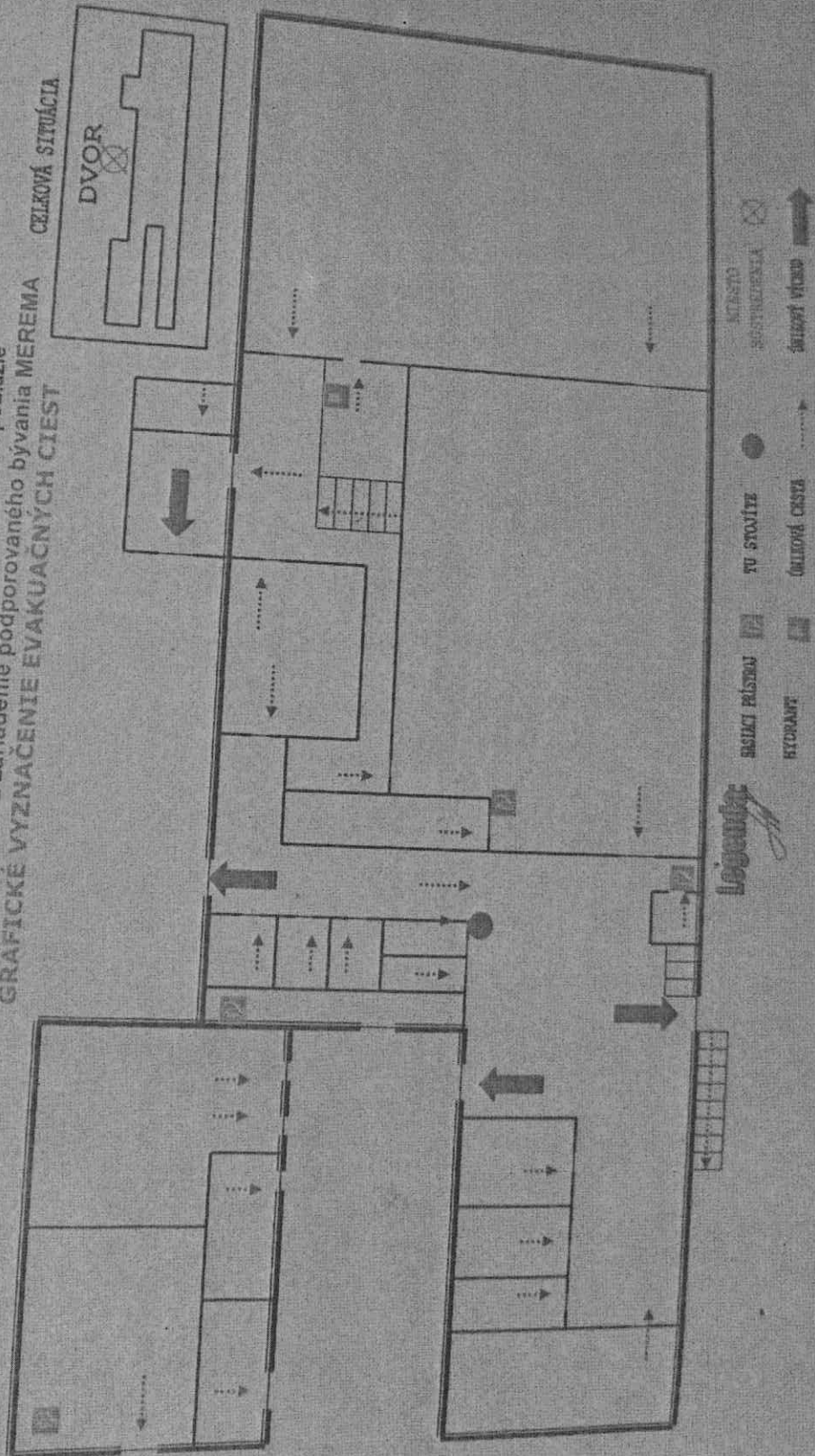
AUTOR PROJEKTU	ZODPOV. PROJEKTANT	VYPRACOVAL
		ING. VESELÁ Slávka
INVESTOR	Fy. MEREMA , PRI STAROM MLYNE, MODRA HARMÓNIA	
NÁZOV A MIESTO STAVBY		
ÚSTAV SOCIALNEJ STAROSTLIVOSTI PRE MENTÁLNE POSTIHNUTÚ MLÁDEŽ MODRA HARMÓNIA		
OBSAH	PÔDORYS A REZ STREŠNEJ KONŠTR.	DÁTUM
		03-1999
		FORMÁT
		A4
		STUPEŇ
		skutkový stav
		MIERKA
		1 : 200
		VÝKRES Č.
		A 1



POŽIARNY EVAKUAČNÝ PLÁN - prvé nadzemné podlažie Demov sociálnych služieb a zariadenie podporovaného bývania MEREMA **GRAFICKÉ VYZNAČENIE EVAKUAČNÝCH CIEST**

CELKOVÁ SITUÁCIA

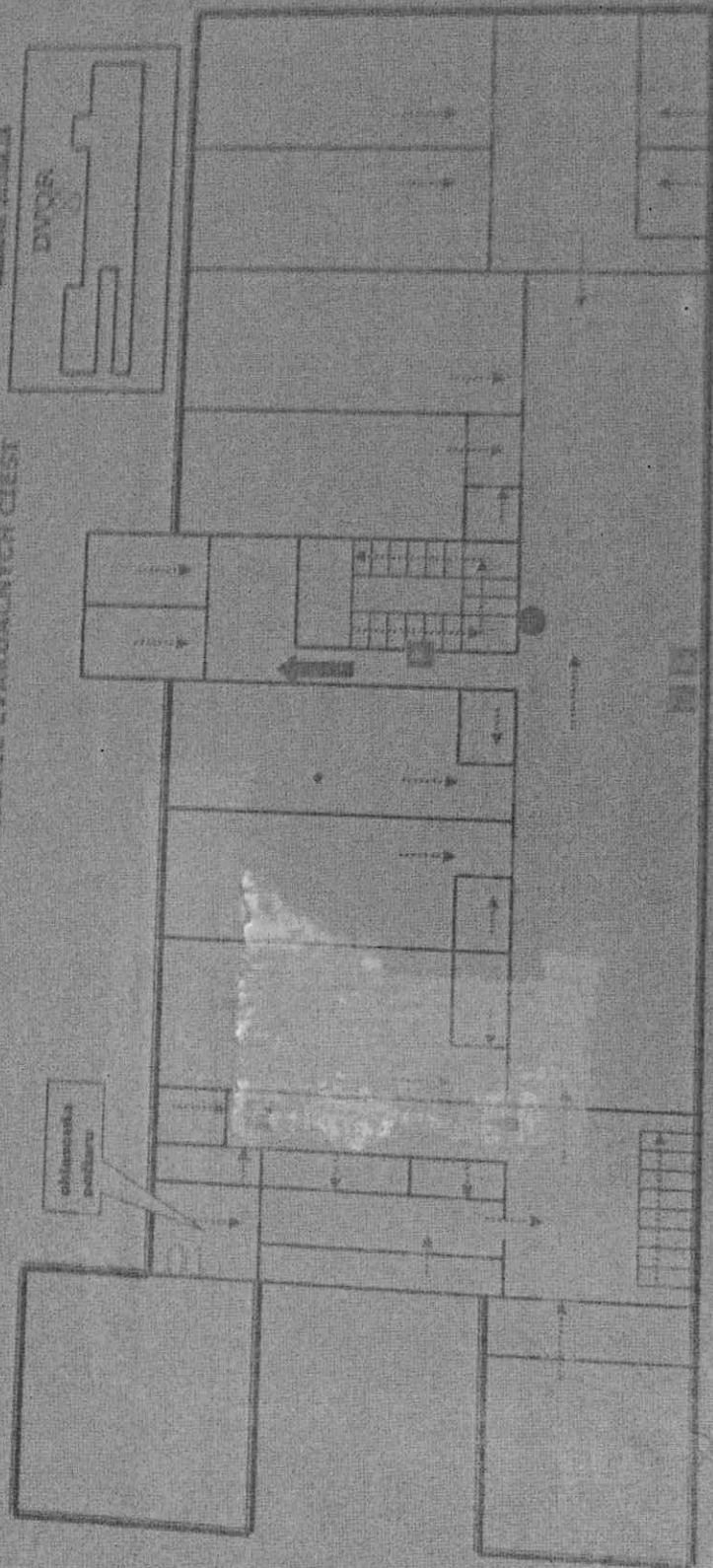
DVOR



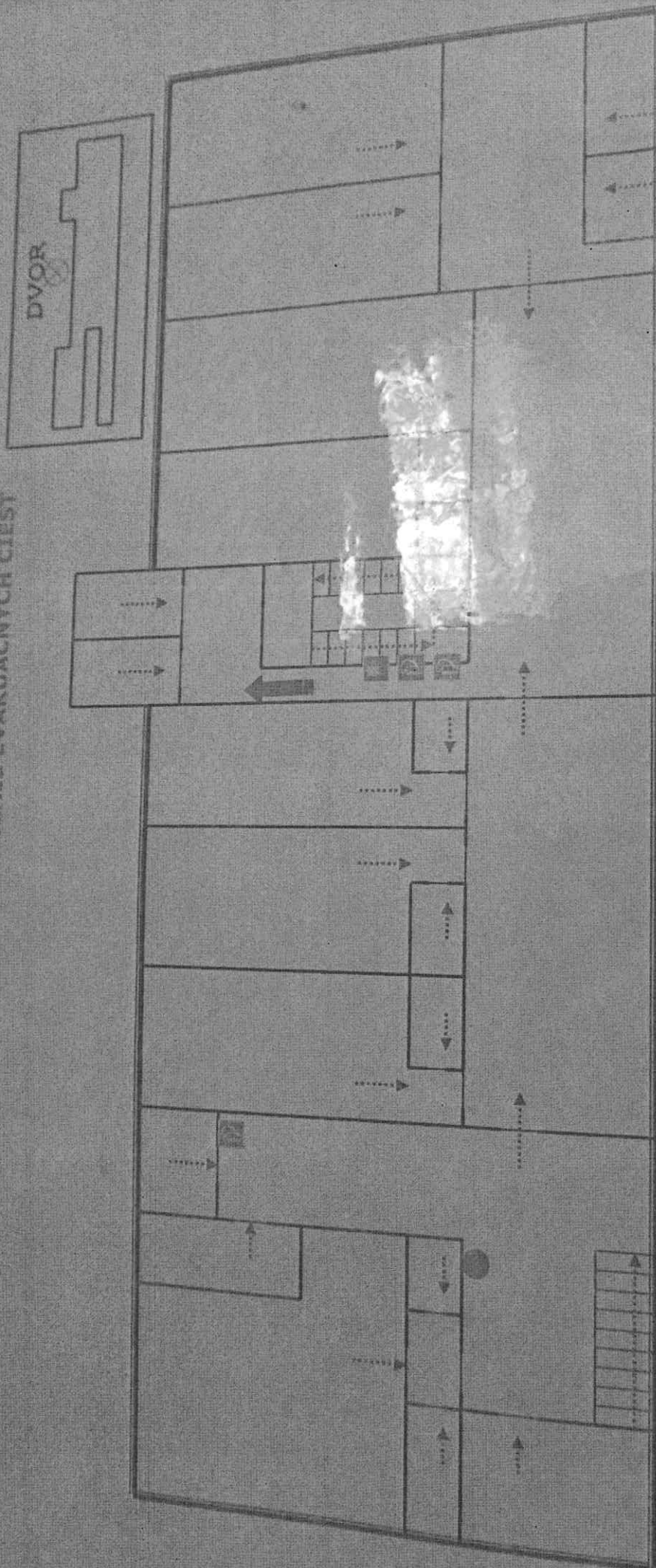
Legenda

- PISIAČKA
- TU STAVÍTE
- HYDRANT
- VÝSTUP
- EVAKUAČNÁ CESTA
- X
- ➔ VÝSTUP

POŽIARNY EVAKUAČNÝ PLÁN - Oravá národné podstatie
 Domov sociálnych služieb a zariadenie podporného bývanía MENEJMA
 GRAFICKÉ VYZNAČENIE EVAKUAČNÝCH CIEST



POŽIARNY EVAKUAČNÝ PLÁN – tretie nadzemné podlažie
 Domov sociálnych služieb a zariadenie podporovaného byvania MERENA
 GRAFICKÉ VYZNAČENIE EVAKUAČNÝCH CIEŤ
 CELKOVÁ SITUÁCIA

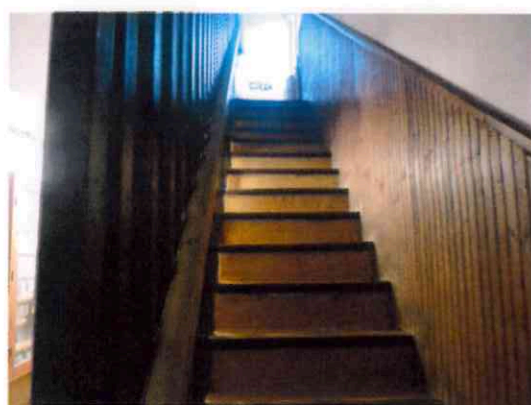


- LEGENDA:**
- MIESTO SÚSPADENIA
 - Miesto
 - CESTY EVAKUÁCIE
 - ÚHLAVÝ VÝCHOD
 - BYDLENIE
 - HYDANT
 - TU STÓJITE

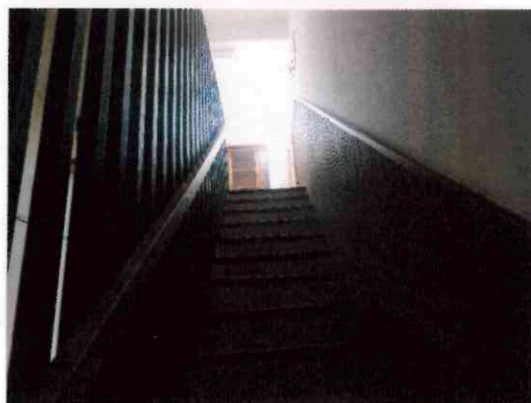
Budova súp.č.3496 na p.č.5653- ubytovanie:



Prízemie (1.NP):



Poschodie (1.NP):



Podkrovie (2.NP):





Kotolňa súp.č.3496 na p.č.5653:



Sklady súp.č.3496 na p.č.5653:



Dielňa na p.č.5652/1:



Ihrisko:



Oplotenie na parc.č.5652/1:



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkova prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 01.08.2005 pre odbor Stavebníctvo – odvetvia: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 912745. znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 171/2024.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

