

Identifikácia žiadosti

ŽIADATEĽ: Ministerstvo hospodárstva SR ,

PREDMET ŽIADOSTI: Ponuka na kúpu nehnuteľnosti

POPIS:

Ministerstvo hospodárstva SR ponúka mestu Modra na odkúpenie stavbu hotela v Modre za zníženú cenu no 50 % z pôvodnej ceny a to za sumu 292 505,59 €. Mesto Modra písomne reagovalo na cenu, že je cena vysoká. Listom zo dňa 22.05.2023 kontaktoval Ministerstvo hospodárstva SR mesto Modra ohľadne zistenia, či má mesto pretrvávajúci záujem o stavbu a zistenia novej predstavy o kúpnej cene za stavbu hotela.

Pozemok pod stavbou hotela a vedľajší pozemok nie je vo vlastníctve Ministerstva hospodárstva SR, ale je vo vlastníctve fyzických osôb.

DÔVOD:

ŠPECIFIKÁCIA:

Číslo LV:	10407
Lokalita:	Modra
Súpisné číslo	203
Parcelné číslo registra C/KN:	403/1

Geometrický plán: nie je potrebné vypracovanie plánu

Číslo: -

Vyhotovil: -

ODBORNÉ STANOVISKO:

KÚPNA CENA: -

CENA PRENÁJMU: -

SPOLU:

SPÔSOB PREVODU: Dôvod hodný osobitného zreteľa

POZNÁMKA:

Právne normy:

VZN č. 05/2015, ktorým sa určujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta
https://www.modra.sk/assets/File.ashx?id_org=700032&id_dokumenty=3265

Návrh uznesenia

Uznesenie č. .../6/2023

zo **6.** zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Modry,
konaného dňa **06.07.2023**

Mestské zastupiteľstvo mesta Modry po prerokovaní **neschvaľuje** nadobudnutie vlastníckeho práva mesta Modry k stavbe Hotela Modra (bez pozemku CKN parc. č. 403/1), súpisné číslo: 203, kat. územie: Modra, kúpou za navrhovanú kúpnu cenu 292.505,29 €, a to na základe žiadosti/ponuky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky.

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 24.5.2023
Čas vyhotovenia : 15:01:13
Údaje platné k : 23.5.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10407

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
203	403/1	13	Hotel Modra		1
Právny vzťah k pozemku parcelné číslo 403/1 pod stavbou s.č. 203 je evidovaný na liste vlastníctva č. 4931.					
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

13 Budova ubytovacieho zariadenia

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
2	Slovenská republika, Dátum narodenia: -	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	

	Bez zápisu.
	Poznámky
	Bez zápisu.

Správca

Počet správcov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
3	Ministerstvo hospodárska Slovenskej republiky, Mierová 19, Bratislava, PSČ 82715, SK, IČO: 686832	
	Titul nadobudnutia	
	Bez zápisu.	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaní		

ČASŤ C: ĽARCHY

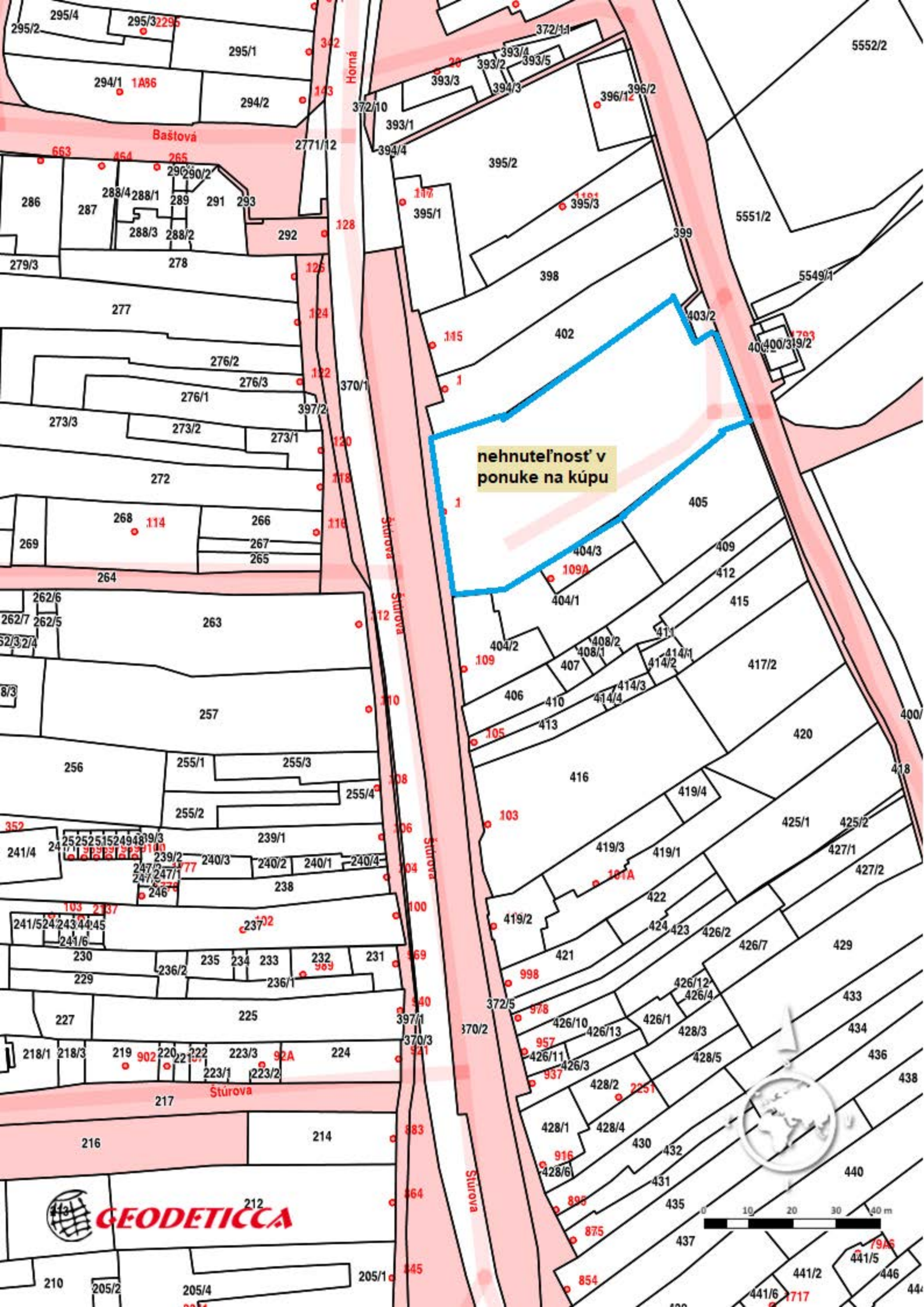
Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

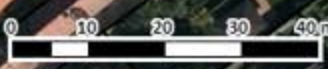








nehnutelnost' v
ponuke na kúpu





GEODETICA

Ortofotomapa © GEODETICA, s.r.o.



- jazykové, manažerské, umelecké školy, kiná, divadlá, galérie a výstavné siene, knižnice, kultúrne strediská pre spolkovú činnosť, kultúrno-spoločenské a zábavné centrá, duchovné a kultúrno-spoločenské centrá jednotlivých cirkví, náboženských obcí a rádov),
- administratívna a správna vybavenosť,
- verejná administratíva, štátne a mestské reprezentačné a správne zariadenia, reprezentačná administratíva podnikov a firiem),
- zariadenia politických strán a záujmových združení a spolkov,
- pracoviská charakteru administratívy - konzultačné a poradenské firmy, finančné služby,
- vybavenosť cestovného ruchu,
- bistrá, reštaurácie, kaviarne, vinárne, hotely rôznej kategórie, penzióny, informačné centrá a pracoviská.

Zmeny a doplnky č. 1/2016 ÚPN SÚ Modra – Regulácia územia – Čistopis Február 2017 152

C.2. Doplnková funkcia:

- podzemné sklady vína (vinohradnícke a vinárske pivnice),
- nenáročné výrobné a opravárenské služby špecifického centrotvorného významu s priamym stykom so zákazníkom,
- zdravotnícka a sociálna vybavenosť (lekárne, lekárske ambulancie, centrá sociálnej starostlivosti, ...).

C.3. Účelovo viazané funkcie a plochy:

- mestská a parková zeleň,
- nižšie a vyššie rády rozvodov inžinierskych sietí, distribučné energetické stanice, vodohospodárske čerpace a prečerpávacie stanice,
- objekty a plochy pre odstavovanie a garážovanie vozidiel na pozemkoch polyfunkčnej zástavby,
- pešie komunikácie a plochy verejného charakteru.

Pri urbanisticko-architektonickom riešení je potrebné rešpektovať zásady:

- v pamiatkovej zóne situovať len funkcie, ktoré dotvoria interiér mesta a nenarušia jeho merítko a celkovú atmosféru,
- umiestňovať tu polyfunkčné aktivity, atraktívne služby a obchodnú sieť,
- zachovávať funkciu obytnú, využívať existujúci bytový fond a dopĺňať ho v objektoch s polyfunkčnou náplňou,
- prehodnotiť a preveriť možnosti využitia podkrovných priestorov dvorových krídiel domov,
- v polyfunkčných objektoch v dvorových traktoch zvážiť možnosť zriadenia malých prevádzok výrobného charakteru, typických pre Modru (napr. výroba keramiky), aj s prípadným prevádzkaním názorných ukážok výroby spojenej s predajom, ktoré by takto dotvárali kolorit mesta a zatriktívňovali jeho historické centrum,
- historicky a architektonicky cenným objektom, zmenou funkcie na reprezentačné, kultúrne alebo iné vhodné aktivity, vrátiť ich dôstojnosť a účelovým objektom tam, kde je to možné a žiaduce, vrátiť ich pôvodnú funkciu,
- zásadne sem situovať prevádzky nenáročné na dopravu, zásobovanie, skladovacie priestory a predaj alebo distribúciu,
- zachovať výškové a priestorové dominanty historického jadra, v rámci možností vyvinúť úsilie na eliminovanie negatívnych dopadov výškovej novodobej zástavby.
- pri riešení rešpektovať všetky kultúrne, historické a umelecko-architektonické hodnoty objektov a prostredia,
- nevyhnutné je zabráňovať demoláciám pamiatkových objektov, objektov dotvárajúcich prostredie a objektov vyhovujúcich,
- s novou výstavbou v rámci pamiatkovej zóny je možné uvažovať iba na vytypovaných rezervných plochách, a to iba v súlade s jestvujúcou zástavbou.

Mesto Modra
Dukelská 941 38
900 01 Modra
Slovenská republika

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

01206/2023-2063-224048

Vybavuje/linka

Sáková/1711

Bratislava

22. 05. 2023

Vec

Žiadosť o vyjadrenie

Dňa 17. 01. 2023 sa na Ministerstve hospodárstva SR konalo stretnutie so zástupcami mesta Modra k odpredaju stavby hotela Modra na Štúrovej ulici 111/203 v Modre (ďalej len "hotel"). Následne ministerstvo vyhlásilo verejnú obchodnú súťaž (ďalej len "VOS") na predaj hotela dňa 17. 02. 2023 v denníku Hospodárske noviny s minimálnou výškou podania 588 100 €. Do súťaže nebola predložená žiadna ponuka.

Po ukončení VOS bol mestu Modra ponúknutý hotel za zníženú cenu o 50 % t. j. v hodnote 292 505,59 €, na čo prišla od Vás odpoveď, že kúpna cena je vysoká a nie je v možnostiach mesta za daných podmienok hotel kúpiť a žiadate o prehodnotenie výšky kúpnej ceny.

Z tohto dôvodu Vás kontaktujeme, či aj naďalej máte záujem o odkúpenie hotela, aká je Vaša nová predstava o kúpnej cene a či máte záujem o ďalšie rokovanie generálnou tajomníčkou služobného úradu p. Ing. Rochovskou.

Vaše vyjadrenie očakávame do 16. 06. 2023.

S pozdravom

doc. JUDr. Boris Balog, PhD.
generálny riaditeľ sekcie legislatívy a práva

Informatívna poznámka - tento dokument bol vytvorený elektronicky

Telefón
00248541111

E-mail
katarina.sakova@mhsr.sk

Internet
www.mhsr.sk

IČO
00686832

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. otázka: Aká je hodnota nehnuteľnosti – Hotel Modra na Štúrovej ulici č. 111 v Modre, stavba súpisné č. 203 s príslušenstvom, na parcele č. 403/1 v k.ú. Modra, okres Pezinok ?

Všeobecná hodnota stavieb je spolu: 1.010.000 €, slovom: Jedenmilióndesaťtisíc Eur.

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

2. otázka: Aká je hodnota nehnuteľnosti – Pozemok parc.č. 403/1 a 403/2 v k.ú. Modra, s celkovou výmerou 2511 m² ?

Všeobecná hodnota pozemkov je spolu: 229.000 €, slovom: Dvestodvadsaťdeväťtisíc Eur.

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

3. otázka: Aký vplyv má na súčasnú všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti zhodnotenie stavieb investíciou vloženou do stavieb v roku 2000 ?

Pri vypracovaní tejto úlohy sa vychádzalo zo zásad uvedených v odbornej literatúre. Z dostupných podkladov nebolo možné zistiť technický stav stavieb pred vykonaním stavebných úprav v roku 2000 a následne stanoviť ich východiskovú a technickú hodnotu (starý stav). Výpočtom bol vyčíslený podiel, ktorým sa investícia vložená v roku 2000 podieľala na celkovej hodnote stavieb, vo výške 19 %. V prípade participácie zhodnotiteľa na predajnej cene nehnuteľnosti „Hotel Modra“ (stavby bez pozemku) v rovnakom pomere, by hodnota prislúchajúceho podielu z odhadu všeobecnej hodnoty predstavovala čiastku 191.000 €.

Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch v znení neskorších predpisov a §15 vyhlášky č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov: Ing. Peter Skákala, PhD.

V Bratislave, dňa 07.07.2017



Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet listov
1.	Výpis z LV č. 10407, k.ú. Modra, z 21.06.2017 - stavba	1
2.	Výpis z LV č. 4931, k.ú. Modra, z 21.06.2017 - pozemok	1
3.	Kópia z katastrálnej mapy, z 21.06.2017	1
4.	Zápisnica zo zasadnutia MNV v Modre, z 17.01.1957	3
5.	Fotografické snímky z miestnej obhliadky	9
6.	Celková situácia - projektová dokumentácia	1 A3
7.	Situácia areálu - www.mapka.gku.sk	1
8.	Podzemné podlažia - pôdorysy	1
9.	Pôdorysy 1.NP - Hotel a Sála	1 A3
10.	Pôdorysy 1.NP - Dielňa a sklady	1
11.	Pôdorysy 2.NP - Hotel a Sála	1 A3
12.	Pôdorys 3.NP - Hotel	1
13.	Pôdorys Podkrovia - Hotel	1
14.	Rez A-A - Hotel a Sála	1 A3
15.	Rez B-B - Hotel a Sála	1
16.	Cenové ponuky podobných prevádzkových zariadení z realitného portálu	2
17.	Cenové ponuky podobných pozemkov z realitného portálu	2
18.	Cenová informácia z Cenovej mapy nehnuteľností (pozemok)	2
19.	Vybrané strany zo Znaleckého posudku 32/2007, ÚEOS – Komercia, a.s.	3
Spolu listov príloh je		34

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Pezinok**
Obec: **MODRA**
Katastrálne územie: **Modra**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **21.06.2017**
Čas vyhotovenia: **17:12:33**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10407

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
203	403/ 1	13	Hotel Modra		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 203 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4931.

Legenda:

Druh stavby:

13 - Budova ubytovacieho zariadenia

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
2	Slovenská republika	1 / 1
Identifikátor :		
Účastník právneho vzťahu:	Správca	
3	Ministerstvo hospodárska Slovenskej republiky, Mierová 19, Bratislava, PSČ 82715, SK	/
IČO :		
Titul nadobudnutia	Rozsudok OS BA III č. k. PK-5C 227/2002-407 v spojení s Rozsudkom KS BA č. k. 14Co/523/2015-439 Podanie: Z 1012/2017	

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Pezinok**
Obec: **MODRA**
Katastrálne územie: **Modra**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **21.06.2017**
Čas vyhotovenia: **17:13:44**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4931

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
403/ 1	2466	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 403/ 1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 10407.						
403/ 2	45	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: **Vlastník**

1 Kosák Peter r. Kosák Ing., CSc. a Elena Kosáková r. Bobková Ing.,

1 / 1

Račianska, 38, Bratislava, 83102, SK

Dátum narodenia : 29.08.1959

Dátum narodenia : 26.07.1964

Titul nadobudnutia Kúpa V 2789/98

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Okres: Pezinok
Obec: MODRA
Katastrálne územie: Modra

21. júna 2017 17:21

ŠTÚROVA

Map showing land parcels with numbers and street names. The map is oriented with ŠTÚROVA street running horizontally across the middle. The date and time '21. júna 2017 17:21' are in the top right corner. The text 'Okres: Pezinok', 'Obec: MODRA', and 'Katastrálne územie: Modra' is in the top left corner. The map displays various land parcels, some of which are highlighted with red circles. The parcels are labeled with numbers such as 276/1, 276/2, 276/3, 276/4, 276/5, 276/6, 276/7, 276/8, 276/9, 276/10, 276/11, 276/12, 276/13, 276/14, 276/15, 276/16, 276/17, 276/18, 276/19, 276/20, 276/21, 276/22, 276/23, 276/24, 276/25, 276/26, 276/27, 276/28, 276/29, 276/30, 276/31, 276/32, 276/33, 276/34, 276/35, 276/36, 276/37, 276/38, 276/39, 276/40, 276/41, 276/42, 276/43, 276/44, 276/45, 276/46, 276/47, 276/48, 276/49, 276/50, 276/51, 276/52, 276/53, 276/54, 276/55, 276/56, 276/57, 276/58, 276/59, 276/60, 276/61, 276/62, 276/63, 276/64, 276/65, 276/66, 276/67, 276/68, 276/69, 276/70, 276/71, 276/72, 276/73, 276/74, 276/75, 276/76, 276/77, 276/78, 276/79, 276/80, 276/81, 276/82, 276/83, 276/84, 276/85, 276/86, 276/87, 276/88, 276/89, 276/90, 276/91, 276/92, 276/93, 276/94, 276/95, 276/96, 276/97, 276/98, 276/99, 276/100. The map also shows a dashed line representing a boundary or road. The text 'Katastrálne územie: Modra' is repeated in the bottom left corner.

SCALE 1 : 1 000



Z á p i s n i c a

napísaná dňa 17. januára 1957 na mimoriadnom zasadnutí MNV v Modre, ktoré bolo zadržané v miestnosti Kultúrneho domu v Modre o 17.hod.

Prítomní boli: 1./ Ján Sáska, predseda MNV, 2./ Rudolf Švarc, podpredseda MNV, 3./ Miroslav Soboľ, tajomník MNV, 4./ Jozef Kozmon, 5./ Ján Havran, 6./ Ján Švrlinga, 7./ Mária Novanská, 8./ Alexander Sodoma, 9./ Samuel Šimko, 10./ Ladislav Štefko, 11./ Emília Sodomová, 12./ Mária Hajdušková, 13./ Ján Flaškár, 14./ Ján Rigan, 15./ Jozef Štetka, 16./ Jozef Štetka, ^{17.} 17./ Jozef Urbanovič, 18./ Matilda Ochabová, 19./ Ferdinand Strýček, 20./ Oľga Eckertová, 21./ ~~Ján Matula~~, Anton Petrakovič, 22./ Stanislav Slaboň, 23./ Ján Matula, 24./ Jozef Kintler, 25./ Ján Zemanec, 26./ Matilda Famlerová, 27./ Štefan Cpiň, 28./ Ján Ružek a 29./ Pavel Gálik, členovia Miestneho národného výboru a Ján Kolesár, zapisovateľ.

Schôdzu otvoril predseda MNV s. Sáska privítaním prítomných a oznámil, že jediným bodom programu dnešného zasadnutia je:

Príprava I. etapy volieb do národných výborov.

Predseda MNV s. Sáska vo svojej zpráve uviedol, že rada MNV poverila s. predsedu a s. tajomníka vypracovaním plánu pohovorov, ktoré povedú členovia MNV so svojimi voličmi podľa jednotlivých volebných obvodov a na ktorých budú jednotliví členovia MNV skladať účet zo svojho účinkovania v dobe od zvolenia do teraz.

Úkol, ktorý rada určila predsedovi a tajomníkovi, bol preveďený a vypracovaný plán predkladá sa členom MNV na schválenie, príp. pozmenenie alebo doplnenie.

Podľa plánu majú pohovory prebehnúť v Modre v dobe od 21. I. do 26. I. 1957 za spoluúčasti jednotlivých členov rady MNV a predsedov miestnych volebných komisií. Začiatok pohovorov je stanovený na 18. hodinu a miesta pohovorov budú v Pedagogickej škole, na MNV, v I. OSŠ a II. OSŠ, v Kultúrnom dome, v Národnej škole na Národnej ulici, v Národnej škole na Partizánskej ulici a v Národnej škole v Harmonii.

K uľahčenému prevedeniu pohovorov bolo vypracované písomne vyhodnotenie akčného plánu MNV v Modre za obdobie 1954 až 1956, ktoré sa doručuje každému členovi MNV cieľom preštudovania a detailného pboznámenia sa s preveďenými rešp. nesplnenými úlohami MNV.

toto Miestneho národného výboru v Modre.

V y h o d n o t e n i e a k č n é h o p l á n u Miestneho národného výboru v Modre za obdobie 1954-56.

Akčný plán na uvedené obdobie bol zameraný na rozpracovanie úloh po-
jednotlivých úsekov hlavne na úsek poľnohospodársky a úsek zveracu-
vania miest a obcí, spojený s výstavbou mesta Modry.

Na poľnohospodárskom úseku boli dosiahnuté dosť pekné úspechy, najmä
sa jedná o splnenie úlohy výstavby koniarne a niektorých iných
objektov Jednotného roľníckeho družstva, ktoré boli v plánovanej lehote
vytvorené.

Na úseku rastlinnej výroby boli dosiahnuté plánované hektárové výno-
sky, ktoré u niektorých menovitých produktov, ako u raž a jačmeňa, boli
u JRD tak aj u súkromného sektoru prekročené v priemere o 100 kg na

u živočišnej výroby úlohy akčného plánu splnené neboli, najmä nie u
súkromného sektoru, ktorému do plánovaného stavu kráv chýba k poslednému
skupinu hospodárskych zvierat 18 kusov a u plánovaného stavu prasníc 24
kusov. Nebyť nákazlivej choroby abortus Bang /nákazlivé zmetanie/ boli by
u JRD plánované stavy kráv dodržali a snáď i prekročili. JRD má stav
prasníc dodržaný.

Na úseku rozšírenia členskej a pôdnej základne JRD boli dosiahnuté
len minimálne úspechy, keď za toto obdobie pristúpilo do JRD asi 30 no-
vých členov, z toho polovica bezzemkov, s celkovou výmerou pôdy asi 40 ha.

Na úseku hospodárskej výstavby mali sme zaplánovanú výstavbu tukova-
cej stanice pre zber mlieka, ktorá z technických príčin zo strany Povere-
níctva potravinárskeho-prírodného nemohla byť vybudovaná a ani nie sú pred-
poklady k jej vybudovaniu v najbližšej dobe. Naproti tomu ale sa nám po-
darilo vybudovať pri objektoch bitúniku plánovanú ložareň a výškvarovňu,
ktorá je už v prevádzke. S vybudovaním skladu koží, ktorý mal byť v ob-
šľach akčného plánu postavený, sa počíta v tomto, najpozdnejšie však v budúcom

Podľa akčného plánu mala sa pri dostatočnom prísune materiálu zvýšiť
výroba ručových pračiek zn. HARMONA, čo sa skutočne aj docielilo, avšak sú
veľkej ťažkosti s prísunom potrebného materiálu, čo sťažuje ďalšie
rozšírenie výroby týchto pračiek pre budúce roky.

Na úseku školstva, osvetly a telesnej výchovy, kde sa počítalo so 100
splnením akčného plánu, dosiahlo sa neuspokojujúcich výsledkov, na-
časte mnohé školy v našom meste nie sú doplnené novým školským za-
ariadením, čo je nevyhnutne potrebné previesť v čo najbližšej dobe, keďže 43-

staré školské zariadenie nevyhovuje. V danom prípade sú zčiasťky na príčine nesplnenia tejto úlohy aj nízke položky v rozpočte, ktoré nedovolili potrebné zariadenie doplniť, prípadne zadovážiť nové.

Podľa akčného plánu najpozdnejšie v r.1956 mali sa vyhotoviť prípravné práce na projektujú prípravenosť k výstavbe národnej školy v Modre na Kráľovej. K týmto prípravným prácam dosiaľ nedošlo a pri styku s nadriadenými složkami najmä so školským doborom rady KNV, kraj.plánovacou komisiou a Povereníctvom školstva bolo nám oznámené, že výstavba národnej školy na Kráľovej v druhej päťročnici sa nebude prevádzať a neuvažovalo sa ešte, či by boli predpoklady dať túto do plánu v III.päťročnici.

Ďalší neúspech týka sa výstavby všesportového štadióna v Modre, kde ostalo iba pri vyhotovení plánov a vybraní staveniska.

Popri uvedených nedostatkoch dá sa s radosťou konštatovať dokončenie stavby kultúrneho domu, ktorý bol daný do užívania verejnosti z príležitosti osláv 100.výročia smrti Ľudovíta Štúra v okt.1956. I Ľudová knižnica bola premiestnená do nového kultúrneho domu, ktorý nesie meno Ľudovíta Štúra a je sústavne dopĺňovaná zväzkami poučných a zábavných kníh.

Na úseku zdravotníctva sme boli o voľačo šťastnejší, nakoľko sa podarilo nám splniť i keď nie časové ale skoro všetky vytýčené úlohy ako zriadenie porodnice, zubnej ambulancie a prípravy ústavu národného zdravia pre účele nemocničné tak, že k 1.februáru najpozdnejšie však k 1.marcu 1957 môže byť v tomto ústave dané do prevádzky detské a ženské oddelenie ako aj oddelenie interné.

Všetky plánované prednášky s námetom ochrany zdravia pracujúcich boli prednesené pri prekvapujúco vysokých návštevách, čo svedčí o záujme našich občanov o takéto prednášky, ktoré bude potrebné aj v budúcnosti naplánovať v takom rozsahu a tak kvalitné.

Na úseku obchodu boli dosiahnuté uspokojivé výsledky, najmä pokiaľ sa týka vybudovania predajne ZDROJ v Harmonii a renovovania pohostinného podniku taktiež v Harmonii. Bola prebudovaná a znovuoživená Zichova chata na Piesku a hlavne však odovzdal sa do prevádzky hotel "MODRA", ktorý od Silvestra 1956 slúži verejnosti.

Na úseku výstavby sa urobilo pomerne málo v rámci akčného plánu, avšak mimo tohoto plánu bolo hodne akcií v rámci akcie "M" a zveľadovania obcí, ako napr.úprava priestranstva pred kultúrnym domom, úprava cesty k objektom JKD, cesta na Piesky, okolie majoliky, úprava námestia, vysadenie niekoľko stovák ozdobných a ovocných stromkov, zelených pásov a mnoho, mnoho menších síce avšak účelných a potrebných prác.

FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

HOTEL

Vonkajšie pohľady



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

HOTEL

Vnútorne priestory



HOTEL



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY Vnútorné priestory



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

SÁLA

Vonkajšie pohľady



SÁLA



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY
Vnútorne priestory



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

DIELŇA

Vonkajší pohľad



Vnútorne priestory



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

SKLADY

Vonkajší pohľad



Vnútorne priestory



FOTOGRAFIE Z OBHLIADKY

PIVNICA





REKONŠTRUKCIA HOTELA MODRA V MODRE

ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

AUTORI: AKAD. ARCH. PETER PUŠKÁR, CSc.
DOC. ING. ARCH. MÁRIA SAMOVÁ, CSc.

SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. KAŤA HUČKOVÁ
ING. ARCH. VANDA IŽÁKOVÁ

SITUÁCIA - PŮVODNÝ STAV M 1:200

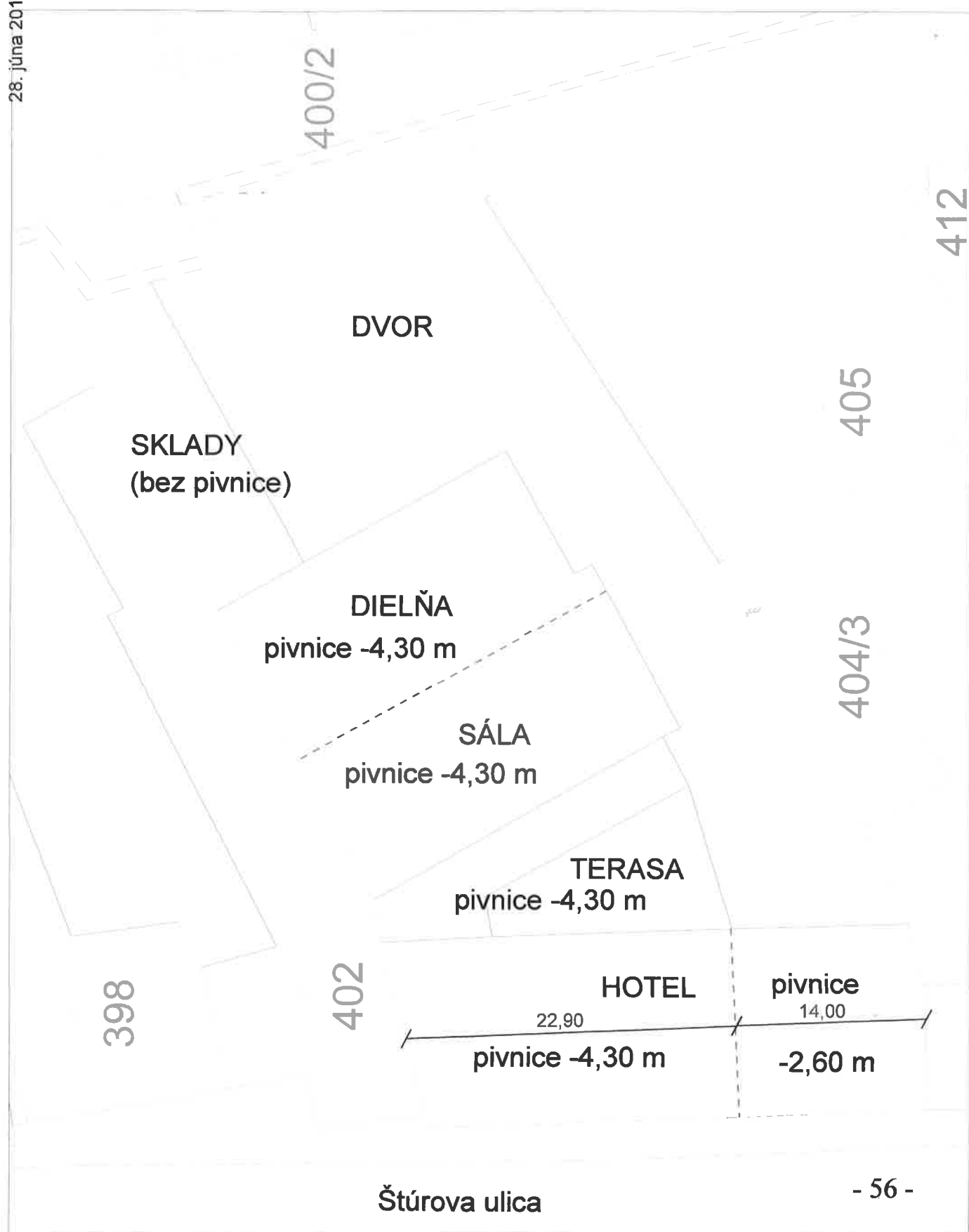


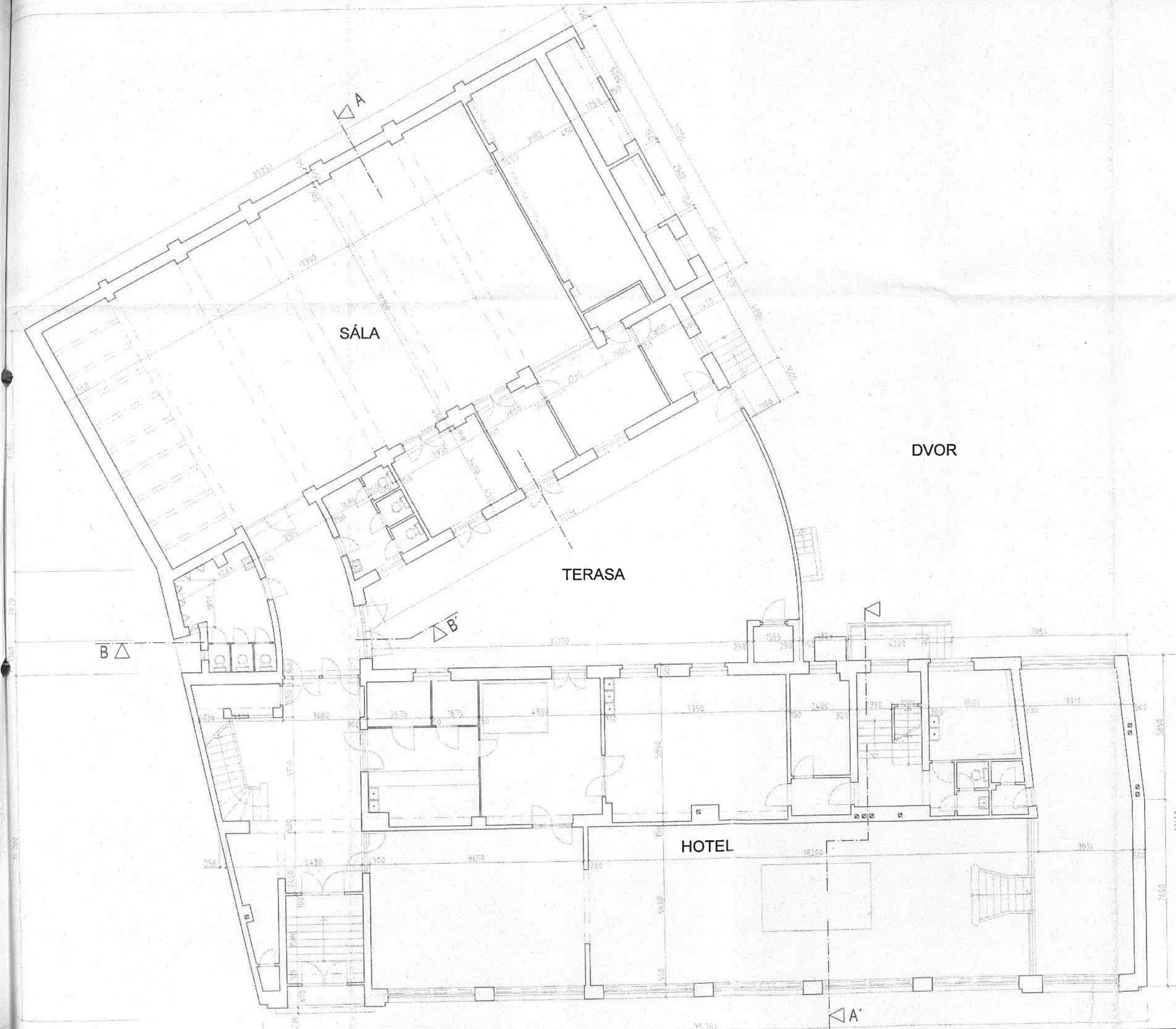
SITUÁCIA AREÁLU



28. júna 2017 7:39

PODZEMNÉ PODLAŽIA





REKONŠTRUKCIA HOTELA MODRA V MODRE

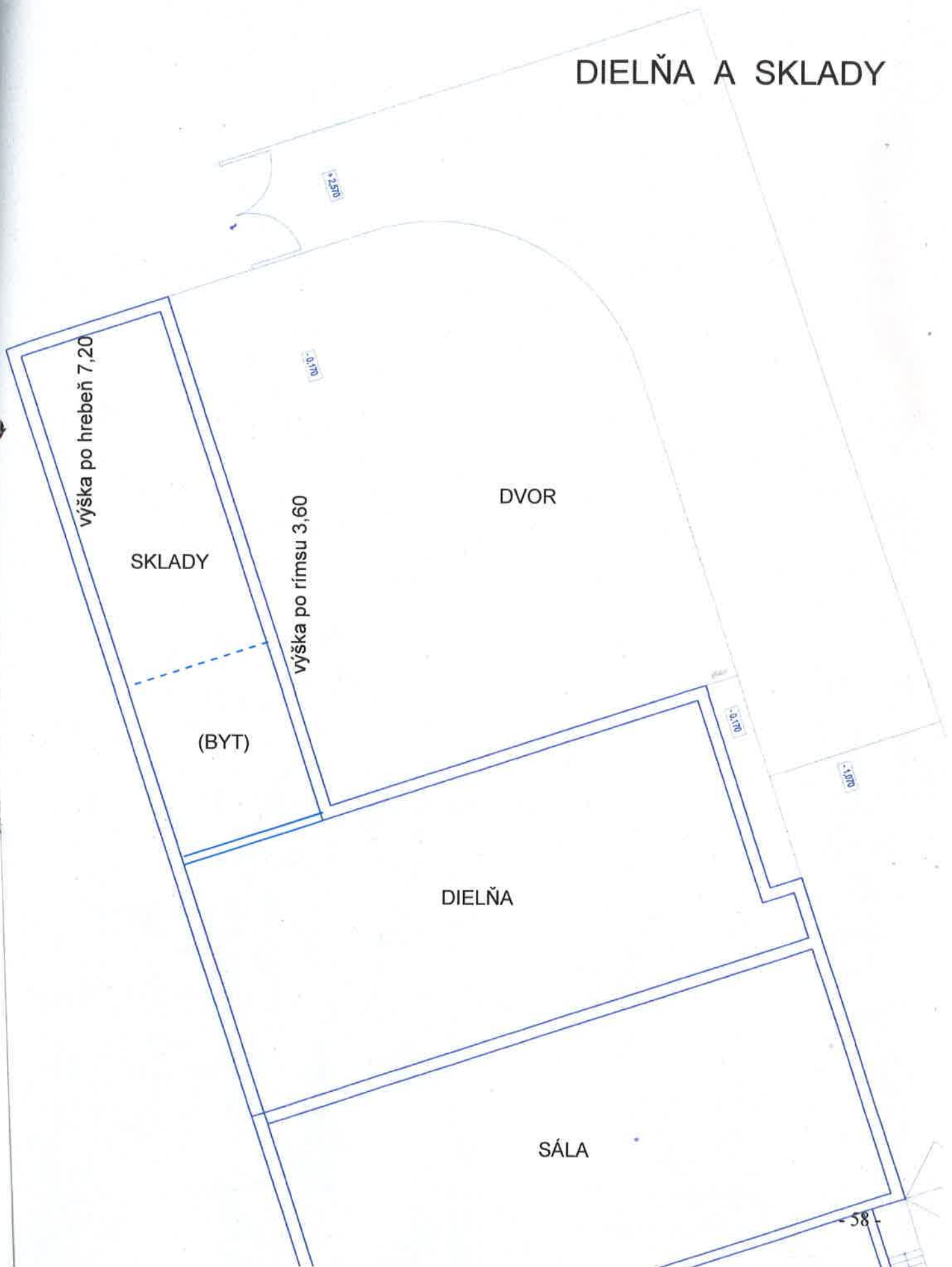
ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

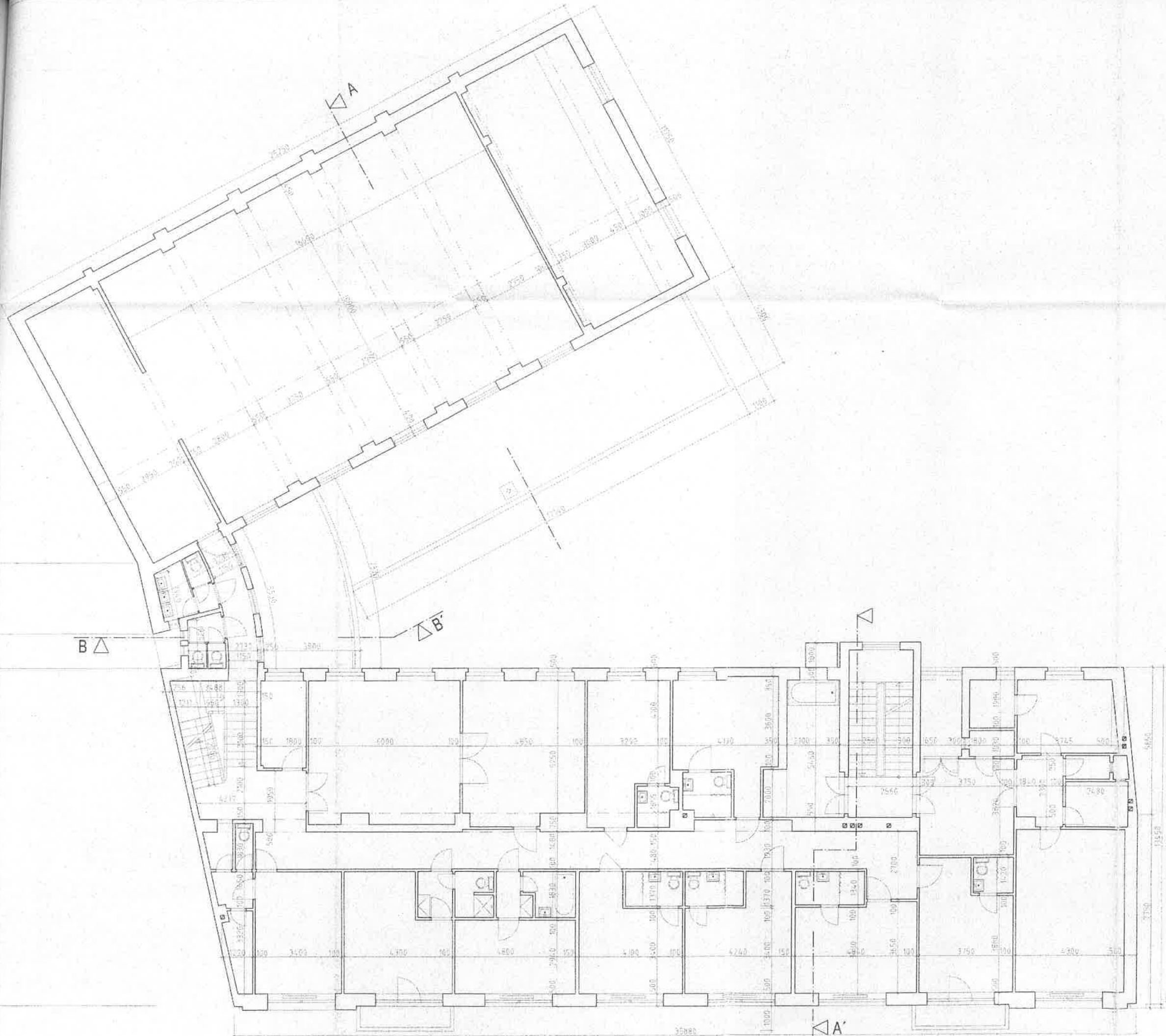
AUTORI: AKAD. ARCH. PETER PUŠKÁR, CSČ
DOC. ING. ARCH. MÁRIA SAMOVÁ, CSČ

SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. KATA HUČKOVÁ
ING. ARCH. VANDA IŽÁKOVÁ

PÓDORYS I. NP - PŮVODNÝ STAV M 1:100

DIELŇA A SKLADY

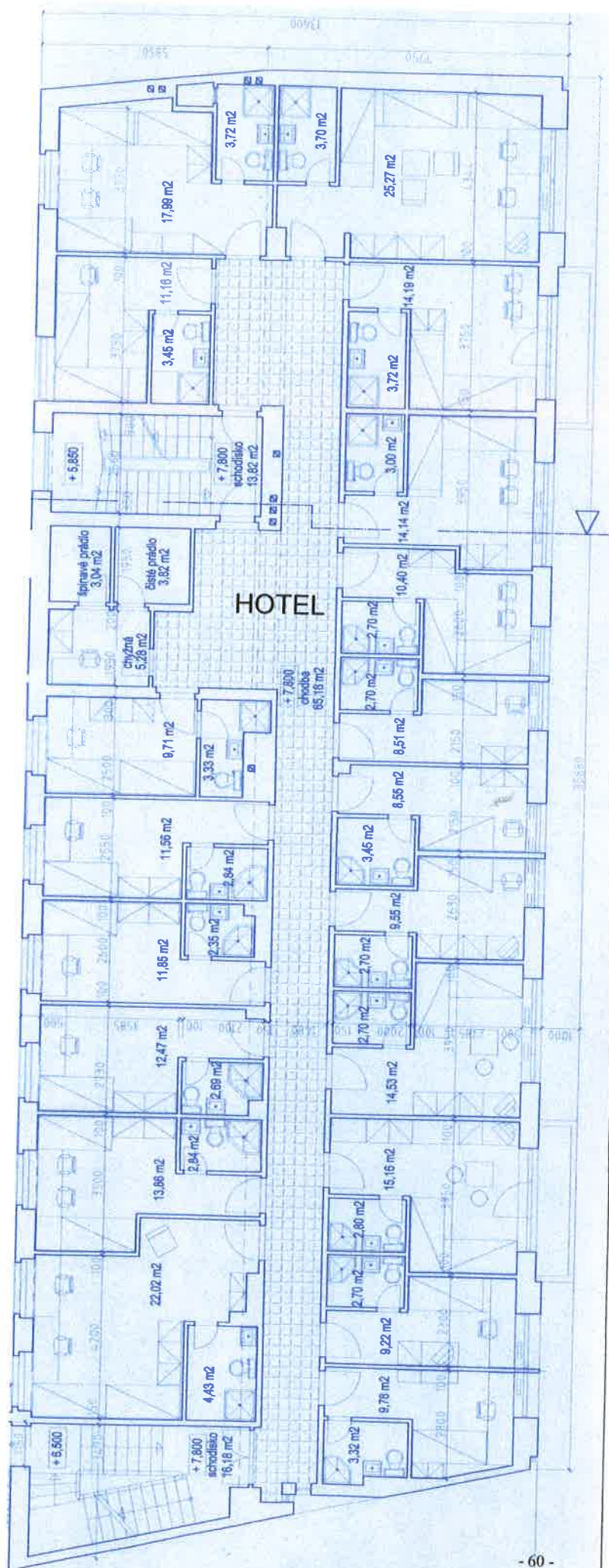




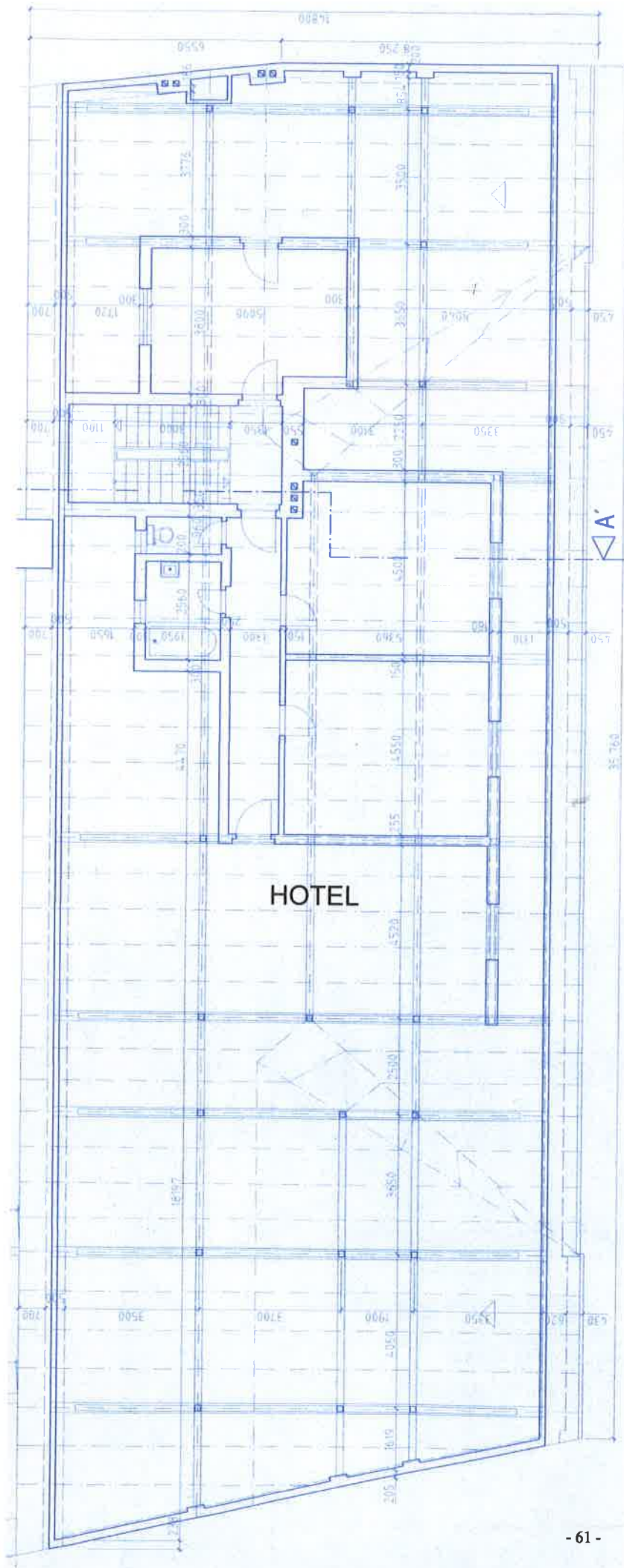
2

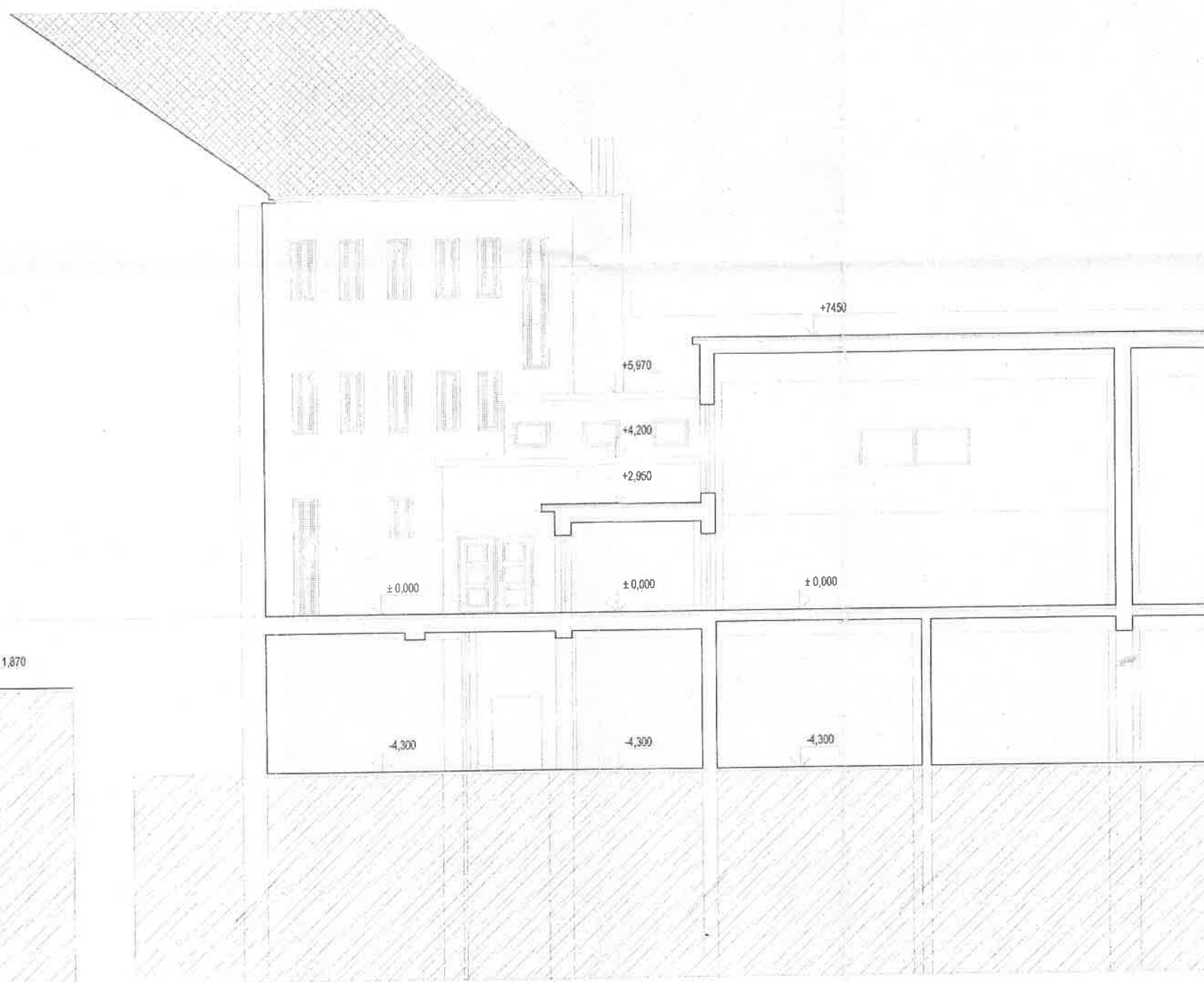
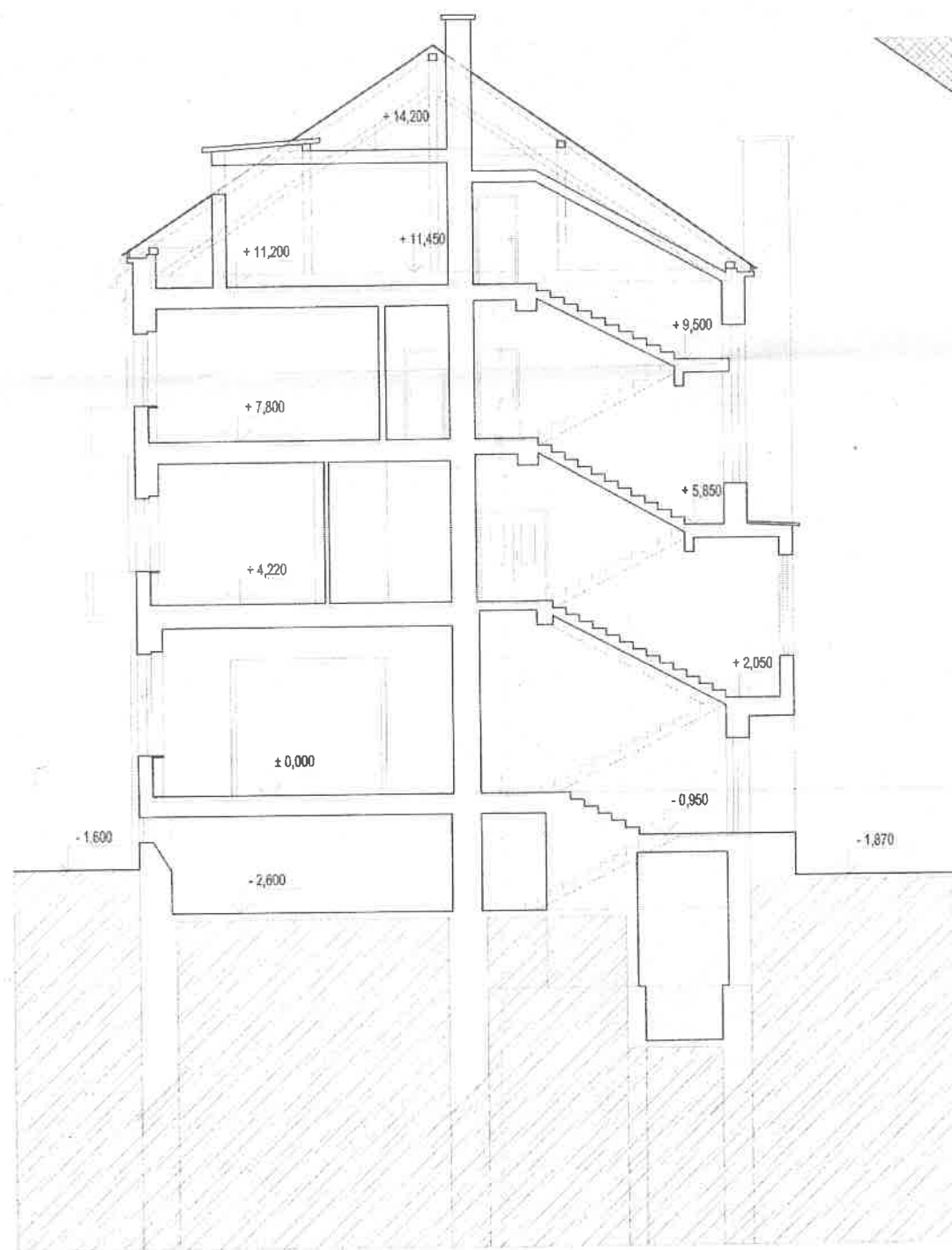
REKONŠTRUKCIA HOTELA MODRA V MODRE	
ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA	
AUTORI: AKAD. ARCH. PETER PUŠKÁR, CSc. DOC. ING. ARCH. MÁRIA SAMOVÁ, CSc.	
SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. KATA HUČKOVÁ ING. ARCH. VANDA IŽÁKOVÁ	
PÔDORYS II. NP - PÔVODNÝ ŠTAV	M 1:100

3. NADZEMNÉ PODLAŽIE



PODKROVIE





6

REKONŠTRUKCIA HOTELA MODRA V MODRE

ARCHITEKTONICKÁ ŠTÚDIA

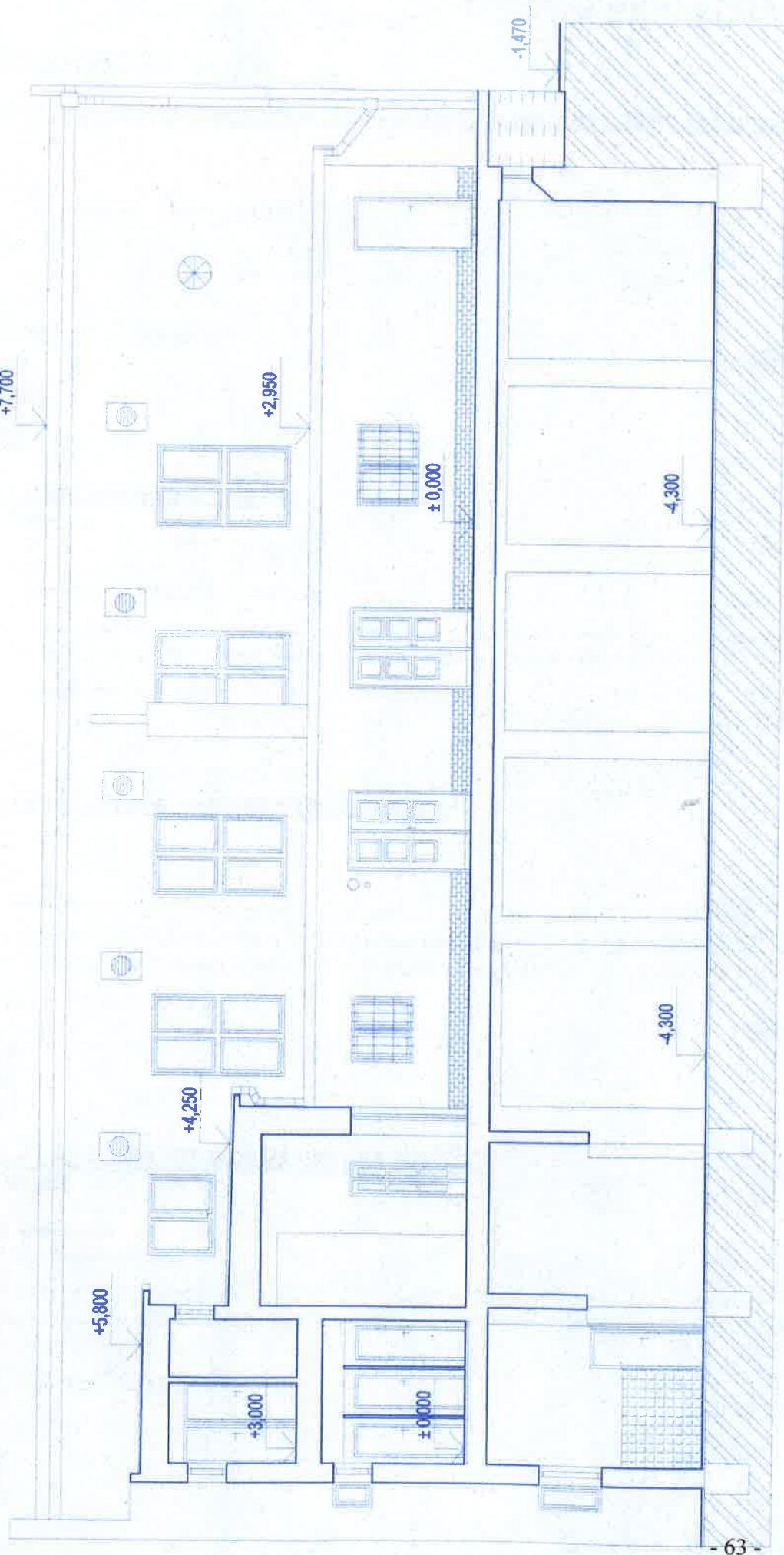
AUTORI: AKAD. ARCH. PETER PUŠKÁR, CSc.
DOC. ING. ARCH. MÁRIA SAMOVÁ, CSc.

SPOLUPRÁCA: ING. ARCH. KATA HUČKOVÁ
ING. ARCH. VANDA IŽÁKOVÁ

REZ A - A' - PŮVODNÝ STAV M 1:100



REZ B-B



2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 LV 4903, k.ú. Modra

Pozemok je umiestnený v centrálnej časti mesta Modra. Reliéf pozemku je rovinatý, pozemok je pravidelného tvaru približne v tvare obdĺžnika (cca 33*76m), zastavaný stavbou hotela s príslušenstvom, prístup je z hlavnej komunikácie na Štúrovej ulici – hlavný vstup do hotela, ale aj z bočnej komunikácie zozadu od viníc – služobný vstup do objektu a prístup k parkovisku.

Podrobnou analýzou posudzovaného pozemku z rôznych hľadísk, ako napr. možnosť jeho využitia vzhľadom na jeho tvar a výmeru a vzhľadom na platný územný plán mesta; z hľadiska možnosti využitia posudzovaného pozemku vzhľadom k jeho okolitej zástavbe a možnostiam využitia okolitých parciel, s prihliadnutím na stav trhu s nehnuteľnosťami v danom mieste v čase spracovania posudku, stanovujem jednotlivé koeficienty nasledovne:

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
403/1	zastavané plochy a nádvoria	2466	2466,00	1/1	2466,00
403/2	zastavané plochy a nádvoria	45	45,00	1/1	45,00
Spolu výmera					2 511,00

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. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,25
k_v koeficient intenzity využitia	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 – 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách väčších predmestí, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy	1,05
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,25 * 1,10 * 1,05 * 1,40 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,0319
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 3,0319$	120,76 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,511,00 \text{ m}^2 * 120,76 \text{ €/m}^2$	303 228,36 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 403/1	297 794,16
parc. č. 403/2	5 434,20
Spolu	303 228,36

3. NÁJMY

Všeobecnú hodnotu nájmu pozemkov je možné určiť porovnávacou metódou, alebo výpočtom. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nepoužijeme, pretože pre daný typ nehnuteľností nemáme k dispozícii relevantné, nespochybniteľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie berúc v úvahu definíciu všeobecnej hodnoty uvádzanú v legislatíve.

Aby bolo možné spoľahlivo odhadnúť výšku primeraného nájmu za užívanie pozemku, je nevyhnutné čo najpresnejšie určiť nasledovné:

- Vybrať správnu metódu na odhad všeobecnej hodnoty nájmu,
- Správne odhadnúť všeobecnú hodnotu posudzovaného pozemku,
- Správne odhadnúť obdobie návratnosti investície do tohto pozemku,
- Správne určiť výšku diskontnej sadzby, resp. úrokovej miery.

V tomto prípade volíme odhad všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom na základe všeobecnej hodnoty pozemku odhadnutej metódou polohovej diferenciácie.

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku sa vypočíta v zmysle Prílohy č. 3 vyhl. č. 492/2004 Z.z. v znení nesk. predpisov, bod G., podľa vzťahu:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N [\text{€/m}^2, \text{rok}]$$

kde:

$VŠH_{POZMJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

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