

Znalec: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29. augusta č. 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192, zápis v OR Mestského súdu Bratislava III, oddiel: Sro, vložka č:65263/B, znalecká organizácia z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, zapísaná v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti SR pod e.č. 900247

www.statusplus.sk , grebac@statusplus.sk , mobil 0905 305 820.

Zadávateľ: Mesto Modra, Dukelská 941/38, 900 01 Modra, IČO: 00 304 956.

Číslo spisu (objednávky): písomná objednávka č. 202400020 zo dňa 26.1.2024.

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 10/2024

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty budovy na Šúrskej ulici č. 5 v Modre, č.s. 716, k.ú. Modra a pozemku parc.č. 1328/2, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 71 (48)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu budovy na Šúrskej ulici č. 5 v Modre, č.s. 716, k.ú. Modra a pozemku parc.č. 1328/2, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

2. Účel znaleckého posudku: Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 31.1.2024.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 31.1.2024.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1. dodané zadávateľom:

Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modra č. Maj.992/2024/370-MBI zo dňa 29.1.2024,

Protokol z odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti zo dňa 15.7.1993,
Geometrický plán na zameranie sk. stavu zo dňa 19.9.1991, overený Správou geodézie a kartografie v Bratislave dňa 23.7.1991, č. P-242/91,
Projektová dokumentácia budovy - pôdorysy podlaží,
Objednávka znaleckého posudku.

5.2. získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3726, k.ú. Modra vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 29.1.2024,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Modra vytvorenej cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 29.1.2024,
3 x mapa ZBIGS,

Zameranie konštrukčných výšok podlaží budovy,
Územný plán mesta Modra,
Ponuky na prenájom porovnateľných nehnuteľností,
Kľúčové úrokové sadzby ECB,
Priemerné úrokové sadzby NBS,
Sadzby dane z nehnuteľnosti - VZN 5/2022,
Fotodokumentácia zo dňa 31.1.2024.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška č.213/2017 Z.z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 160/2023 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov,

Zákon č. 162/1995 Z.z. Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon),
Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) 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,
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,
Stránka na internete:
<https://www.modra.sk/mesto/o-modre/dokumenty/uzemne-planovanie/>
Stránka na internete: <https://www.nehnuteľnosti.sk/modra/kancelarie/>

7. Definície dôležitých pojmov:

Definície podľa prílohy č.3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

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

1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Východisková hodnota pozemkov (VH). Východisková hodnota je definovaná vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Všeobecná hodnota pozemkov ($V\check{S}H_{POZ}$) metódou polohovej diferenciacie sa vypočíta zo základného vzťahu:

$$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} \text{ [€]}$$

M - výmera pozemku v m²

$V\check{S}H_{MJ}$ - jednotková všeobecná hodnota pozemku v € / m²

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}_{MJ} = V_{MJ} * K_{PD} \text{ [€ / m}^2\text{]}$$

V_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku sa určí podľa tabuľky uvedenej v prílohe č. 3 Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Východisková hodnota pozemkov (VH). Východisková hodnota je definovaná vyhláškou Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných 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. štvrtrok 2023 ($K_{cu} = 3,613$) na základe zverejnenej hodnoty koeficientu cenovej úrovne na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva STU Bratislava.

3. Technická hodnota (TH)

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

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov bola určená metódou polohovej diferenciacie. Kombinovaná metóda bola použitá z dôvodu, že ohodnocovaný objekt dosahuje výnosy formou nájmu. Porovnávacia metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku ponúk na predaj porovnateľných nehnuteľností na trhu nehnuteľností.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\check{S}_{S} = TH * k_{PD} \text{ [€],}$$

kde: TH - technická hodnota stavieb na úrovni bez DPH,

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

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

Kombinovaná metóda bola použitá z dôvodu, že ohodnocovaná budova dosahuje výnosy formou nájmu.

Porovnávacia metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku podrobných informácií zo strany realitných kancelárií, ktoré ponúkajú porovnateľné nehnuteľnosti priamo v lokalite.

Pre potreby tohto znaleckého posudku som sa rozhodol uprednostniť metódu polohovej diferenciacie ako najobjektívnejšej metódy pre stanovenie VŠH posudzovaných nehnuteľností a pretože je to preferovaný postup pri posudzovaní VŠH zo strany finančných ústavov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3726, k.ú. Modra,

obec: Modra,

okres Pezinok

A: Majetková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1328/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 412 m², 16, 1, 1, 5

Právny vzťah k stavbe s.č. 716 evidovanej na pozemku p.č. 1328/2

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Spoločná nehnuteľnosť:

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu:

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

STAVBY

Súp.č.	na parc.č.	druh stavby	popis stavby	um. stavby
716	1328/2	20	budova	1

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Druh stavby

20 - Iná budova

Umiestnenie stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Mesto Modra, SK

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia: podľa lv č. 3726, ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku

Iné údaje: Bez zápisu

Poznámky: podľa lv č. 3726, ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku

Správca: Neevidovaní

Nájomca: Neevidovaní

Iná oprávnená osoba: Neevidovaní

Titul nadobudnutia - nepriradené: podľa lv č. 3726, ktorý tvorí prílohu tohto znaleckého posudku

C: Ľarchy

Bez tiarch.

c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym zisťovaním vykonaná dňa 31.1.2024. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 31.1.2024. Merné jednotky budovy boli získané z priloženého Geometrického plánu na zameranie sk. stavu budovy a zo zamerania

svetlých a konštrukčných výšok podlaží v budove počas obhliadky stavby. Meranie rozmerov bolo vykonané laserovým meračom BOSH DLE 70 Profesional.

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

Zadávateľ mi predložil projektovú dokumentáciu stavby - pôdorysy podlaží. Technická dokumentácia je v súlade so zisteným skutočným stavom budovy s drobnými dispozičnými zmenami bez vrátnice budovy.

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

Právna dokumentácia je v súlade so zisteným skutočným stavom evidovanom na výpise z KN, výpise z LV č. 3726, k.ú. Modra a zakreslenom stave v kópii z katastrálnej mapy, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok.

f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností v súlade s dokladmi o vlastníctve:

Budova na Šúrskej ulici č. 5 v Modre, č.s. 716, k.ú. Modra a pozemok parc.č. 1328/2, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok.

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

Neboli zistené.

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

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

Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza na južnom okraji mesta Modra na Šúrskej ulici v území s funkciami administratívnych sídiel, skladov, výroby, logistických centier a bývania v bytových domoch. Podľa územného plánu mesta ide o územie s plochami pre výrobu, drobnej výroby a výskumu.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Budova, Šúrska 5, Modra, č.s. 716, k.ú. Modra

POPIS STAVBY

Popis budovy:

Ide o objekt administratívnej budovy na obdĺžnikovom pôdoryse s tromi nadzemnými podlažiami a jedno podlažnou prístavbou, kde sa nachádza vrátnica a plynová kotolňa. Budova je z roku 1956, počas jej životnosti bola vykonaná údržba, opravy a čiastočné rekonštrukcie. Budova je v zodpovedajúcom a v relatívne dobrom technickom stave. Budova má plochú jednoplášťovú strechu s atikami na troch stranách, ktorá je spádovaná jednostranne do dažďového žlabu. Klampiarske výrobky sú z PZ plechu. Hlavné fasádne plochy sú orientované na severovýchod a juhozápad. Nosná konštrukcia je stenová murovaná z keramických tvaroviek, vodorovné nosné konštrukcie sú betónové stropné dosky. Schodisko je doskové dvojramenné zo ŽB dosiek. Deliace steny a priečky sú murované z keramických tvaroviek a čiastočne zo sadrokartónových dosiek. Na schodisku je zasklená stena z ocelových profilov. Okná sú prevažne drevené zdvojené, na severnej fasáde sú na dvoch podlažiach okná z plastových profilov s izolačným dvojsklom. Vstup do budovy je z terénu na 1.N.P. cez plastové vstupné dvere s presklením. Vnútorne

dvere sú plné hladké drevené do oceľových zárubní s nadsvetlíkmi a tiež s tapaciováním, novšie dvere sú drevené plné hladké do drevených obložkových zárubní. Vonkajšie úpravy povrchov sú zo šlachtenej fasádnej omietky Brizolit. Vnútorne úpravy povrchov sú z vápenných omietok stien a stropov s maľbami. Na podlahách sú prevažne PVC podlahy, na schodisku je PVC podlaha, v hygienických zariadeniach je terazzová dlažba. Na stenách v hygienických zariadeniach sú keramické obklady stien. Vykurovanie je ústredné so zdrojom tepla v plynovej kotolni na 1.N.P., radiátory sú liatinové článkové. Ohrev TUV je lokálny pomocou elektrických prietokových ohrievačov. V budove sú kuchynky s linkami a drezmi. V troch kanceláriách je klimatizácia. Budova má bleskozvod, napojená je prípojkami sietí na verejný vodovod, kanalizáciu, plynovod a NN rozvod elektro. NN prípojka je vzdušná. V budove je rozvod vykurovania, studenej vody, kanalizácie, plynovodu (na 1.N.P.) a NN elektro.

Dispozičné usporiadanie budovy:

Vstup do budovy je z terénu na prízemí 1.N.P. V budove je jedno schodisko cez všetky tri nadzemné podlažia a tiež spoločné chodby priebežné po dĺžke objektu, čo vytvára dispozičný trojitý trakt na každom podlaží. Chodby sprístupňujú samostatné kancelárie, ktoré sú na všetkých podlažiach orientované oknami k hlavným fasádam budovy. Na podlaží sú hygienické vybavenia v podobe WC muži a WC ženy kde sú vždy po tri WC misy a umývadlo. Na prízemí v jednopodlažnej časti budovy je vstup, vrátnica a plynová kotolňa.

Zatriedenie budovy: Stavba - budova, 8016 Budova pre riadenie, správu a administratívu, Budovy administratívne (správne) z dôvodu, že tento typ stavby je najbližší porovnateľný k posudzovanej budove, kde sa nachádza prevažná funkcia administratívy a podobe kancelárskych priestorov s ich príslušenstvom (hygienické zariadenia, kotolňa, vrátnica, chodby, kuchynky a schodisko).

Vek budovy: je určený na základe priloženého Potvrdenia o veku stavby vydaným mestom Modra č. Maj.992/2024/370-MBI zo dňa 29.1.2024 kde je uvedené, že stavba bola daná do užívania v roku 1956.

Pre výpočet opotrebovania stavby bola použitá lineárna metóda.

Životnosť stavby je stanovená odborným odhadom. Životnosť budovy predpokladám na dobu 110 rokov vzhľadom na jej konštrukčný systém a tiež vzhľadom na opravy, údržbu a čiastočné rekonštrukčné práce vykonané počas užívania budovy. Budova je v zodpovedajúcom a v relatívne dobrom technickom stave.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 61 budovy administratívne (správne)
KS: 1220 Budovy pre administratívu

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
(9,65*6,04+31,52*11,22)*0,4		164,78
Vrchná stavba		
I,N,P, (9,65*6,04+31,52*11,22)*2,95		1 215,22
II,N,P, (31,52*11,22)*2,95		1 043,28
III,N,P, (31,52*11,22)*2,95		1 043,28
Zastrešenie		
(9,65*6,04+31,52*11,22)*0,35		144,18
Obstavaný priestor stavby celkom		3 610,74

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

$$RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$$

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	(9,65*6,04+31,52*11,22)	411,94	Repr. 2,95		2,95
Nadzemné	2	31,52*11,22	353,65	Repr. 2,95		2,95
Nadzemné	3	31,52*11,22	353,65	Repr. 2,95		2,95

Priemerná zastavaná plocha: $(411,94 + 353,65 + 353,65) / 3 = 373,08 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(411,94 * 2,95 + 353,65 * 2,95 + 353,65 * 2,95) / (411,94 + 353,65 + 353,65) = 2,95 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 373,08) = 0,9843$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,95) = 1,0119$$

Výpočet 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	8,00	1,00	8,00	7,68
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,36
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,65
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,72
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,88
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,80
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,88
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,61
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,76
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,88
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,88
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,30	3,90	3,75
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,50	9,00	8,65

Ďalšie konštrukcie

26	Klimatizácia	-	-	0,20	0,19
27	Kuchynky	-	-	0,20	0,19
Spolu		100,00		104,10	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 104,10 / 100 = 1,0410$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,613 * 1,0410 * 0,9843 * 1,0119 * 0,939 * 1,05$
	$VH = 343,5329 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova, Šúrska 5, Modra, č.s. 716, k.ú. Modra	1956	68	42	110	61,82	38,18

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$343,5329 \text{ €/m}^3 * 3610,74 \text{ m}^3$	1 240 407,98
Technická hodnota	$38,18 \% \text{ z } 1\,240\,407,98 \text{ €}$	473 587,77

2.2 PRÍSLUŠENSTVO**2.2.1 Prípojka vodovodu****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 navíťavacieho pásu

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1250/30,1260 = 41,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka vodovodu	1956	68	2	70	97,14	2,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 41,49 €/bm * 3,613 * 1,05	2 360,98
Technická hodnota	2,86 % z 2 360,98 €	67,52

2.2.2 Vodomerná šachta**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	827 1 Vodovod
Kód KS:	2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod:	1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)
Položka:	1.5.a) betónová, oceľový poklop, vrátane vybavenia

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$
Počet merných jednotiek:	$1,0*1,0*1,5 = 1,5 \text{ m}^3 \text{ OP}$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta	1956	68	2	70	97,14	2,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$1,5 \text{ m}^3 \text{ OP} * 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} * 3,613 * 1,05$	1 446,92
Technická hodnota	2,86 % z 1 446,92 €	41,38

2.2.3 Prípojka kanalizácie**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod:	2.1. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie kameninové
Položka:	2.1.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	$1060/30,1260 = 35,19 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek:	25 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka kanalizácie	1956	68	12	80	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	25 bm * 35,19 €/bm * 3,613 * 1,05	3 337,46
Technická hodnota	15,00 % z 3 337,46 €	500,62

2.2.4 Prípojka plynovodu**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	827 5 Plynovod
Kód KS:	2221 Miestne plynovody
Kód KS2:	2211 Diaľkové rozvody ropy a plynu

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod:	5.2. Prípojka plynu DN 40 mm

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	460/30,1260 = 15,27 €/bm
Počet merných jednotiek:	15 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prípojka plynovodu	1956	68	2	70	97,14	2,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	15 bm * 15,27 €/bm * 3,613 * 1,05	868,94
Technická hodnota	2,86 % z 868,94 €	24,85

2.2.5 NN prípojka elektro**ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO:	828 7 Elektrické rozvody
Kód KS:	2224 Miestne elektrické a telekomunikačné rozvody a vedenia

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória:	7. Elektrické rozvody (JKSO 828 7)
Bod:	7.1. NN prípojky
Položka:	7.1.b) vodiče - 3-fázová prípojka vzdušná AlFe

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:	480/30,1260 = 15,93 €/bm
Počet káblov:	2
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše:	9,56 €/bm
Počet merných jednotiek:	50 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{cu} = 3,613$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,05$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
NN prípojka elektro	1956	68	2	70	97,14	2,86

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

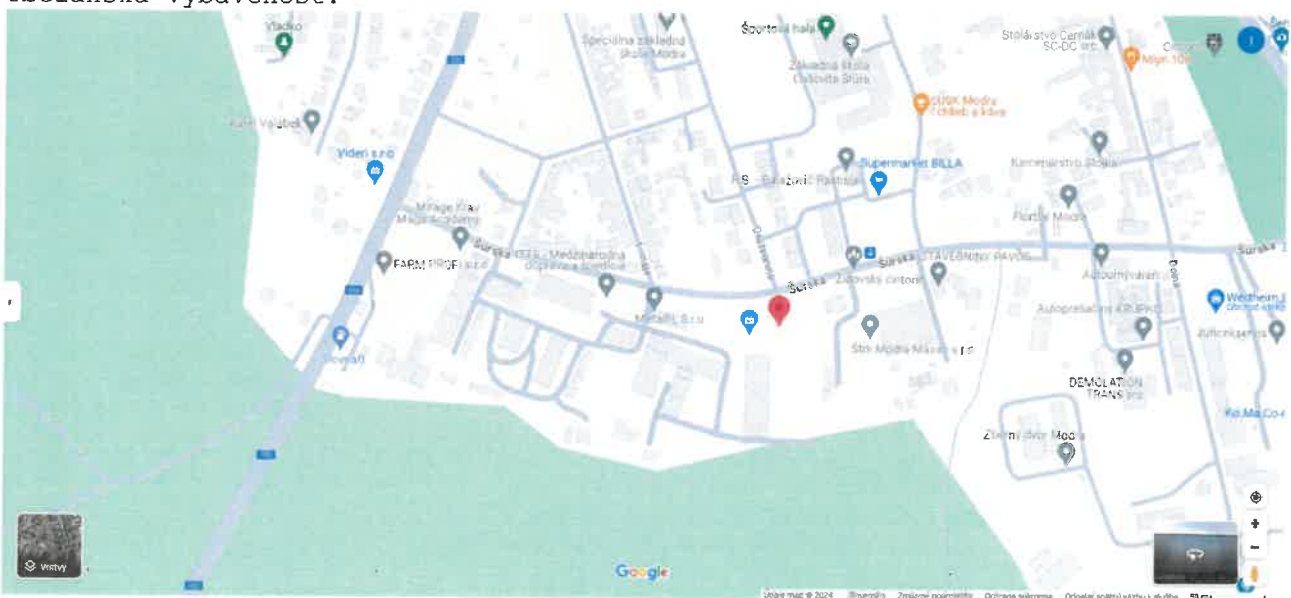
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 1 * 9,56 \text{ €/bm}) *$ $3,613 * 1,05$	4 835,01
Technická hodnota	$2,86 \% \text{ z } 4 835,01 \text{ €}$	138,28

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Budova, Šúrska 5, Modra, č.s. 716, k.ú. Modra	1 240 407,98	473 587,77
Prípojka vodovodu	2 360,98	67,52
Vodomerná šachta	1 446,92	41,38
Prípojka kanalizácie	3 337,46	500,62
Prípojka plynovodu	868,94	24,85
NN prípojka elektro	4 835,01	138,28
Celkom:	1 253 257,29	474 360,42

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**Analýza polohy nehnuteľností:**

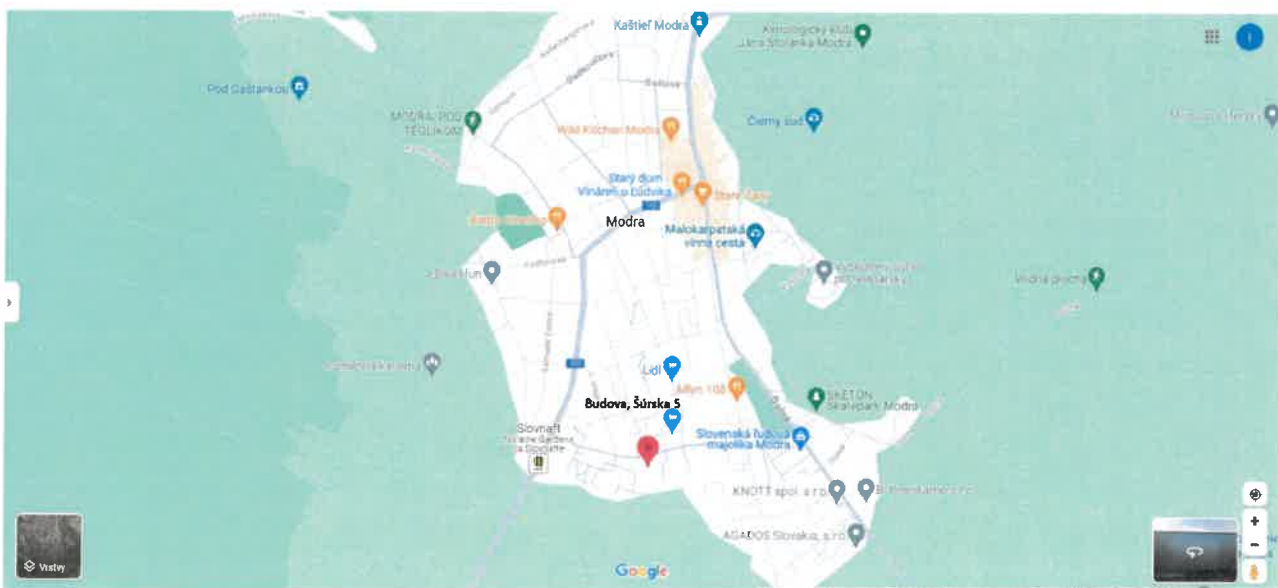
Ohodnocovaný objekt administratívnej budovy na Šúrskej ulici č.5 v Modre sa nachádza na pozemku parc.č. 1328/2, k.ú. Modra. Územie je južným okrajom mesta v s funkciami administratívnych sídiel, skladov, výroby, logistických centier a bývania v bytových domoch. Podľa územného plánu mesta ide o územie s plochami pre výrobu, drobnú výrobu a výskumu. Budova nemá bezprostredne prístup na verejné priestranstvo, obklopená je pozemkami vo vlastníctve právnickej osoby. Šúrska ulica je spojnicou Štefánikovej a Dolnej ulice. Štefánikova ulica je pokračovaním cesty č. 502 v smere Vinosady - Modra. Centrum mesta je vo vzdialenosti do 600 m od posudzovanej nehnuteľnosti. V okolí je základná občianska vybavenosť.



Mesto Modra leží na západnom Slovensku v Bratislavskom samosprávnom kraji v okrese Pezinok. Mesto leží na okraji Podunajskej nížiny v podhorskom páse pohoria Malé Karpaty a na území Chránenej krajinskej oblasti Malé Karpaty. Modra leží severo-východne od Bratislavy vo vzdialenosti 40 km. Od okresného mesta Pezinok leží rovnako severo-východne vo vzdialenosti 7 km. Okolité obce sú Dubová, Vištuk, Píla, Kuchyňa, Pernek, Vinosady a Šenkvice. S okolitými obcami je mesto Modra spojené cestnou sieťou. Mesto Modra spája s Hl. mestom Bratislavou a okresným mestom Pezinok linka prímestskej autobusovej dopravy č. 504. Modra je historické mesto, známe výrobou keramiky a vinárstvom, spojené so životom a úmrtím Ludovíta Štúra. V meste sa nachádza rozvinutá občianska vybavenosť, špecializovaná občianska vybavenosť a sídlo správnych orgánov sa nachádza v blízkom okresnom meste Pezinok, prípadne v ľahko dostupnom Hl. meste SR Bratislave. V blízkosti mesta a v meste sa nachádza viacero zaujímavostí a turisticky atraktívnych lokalít ako napr. rekreačné územie Harmónia, Zochova chata, múzeum Ludovíta Štúra, vinárstvo Elesko, zámok Pezinok, hrad Červený Kameň a pod. Počet obyvateľov mesta je podľa údajov mesta k roku 2022 v počte 9273. Mesto Modra je dynamicky sa rozvíjajúcou sa oblasťou z pohľadu turistického ruchu a bývania obyvateľov. Nezamestnanosť v meste a jeho okolí je štatisticky pod celoštátnym priemerom.

Umiestnenie a poloha nehnuteľnosti zodpovedá výške koeficientu vyjadrujúceho územný vplyv $K_m = 1,05$ pre polohu územia v Bratislave vidiek (polohový koeficient).

Nezamestnanosť obyvateľov Modry dosahuje hodnoty nižšie ako je celoštátny priemer. Nezamestnanosť obyvateľov okresu Pezinok dosahuje hodnoty nižšie ako je celoštátny priemer - miera evidovanej nezamestnanosti je 2,67% pre okres Pezinok v decembri 2023 podľa údajov ŠÚ SR.



Analýza využitia nehnuteľností:

Ide o administratívnu budovu z roku 1956, ktorá prešla počas svojej životnosti bežnou údržbou, viacerými opravami a rekonštrukčnými prácami. Budova je v zodpovedajúcom a relatívne dobrom technickom stave. Budova má využitie v súlade so svojím pôvodným účelom ako administratívny objekt, ktorému zodpovedá aj dispozičné usporiadanie budovy a jej konštrukčné riešenie a materiálová skladba.

Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Nepredpokladám žiadne podstatné riziká spojené s využívaním ohodnocovaných nehnuteľností a ani mi nie sú žiadne riziká známe.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie 0,8 bol zvolený z dôvodu, že ide o objekt administratívnej budovy na ulici Šúrska č. 5 v Modre. Ide o južný pokraj mesta. Budova je z roku 1956, počas užívania bola udržiavaná a čiastočne rekonštruovaná. Budova je v zodpovedajúcom a relatívne dobrom technickom stave. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol stanovený s ohľadom na typ nehnuteľností, jej polohu a umiestnenie. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie bol zvolený v súlade s metodickým doporučením jeho hodnoty podľa ÚSI Žilina.

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,800 + 1,600)	2,400
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,600
III. trieda	Priemerný koeficient	0,800
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,440
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,800 - 0,720)	0,080

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.	0,800	13	10,40
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,800	30	24,00
3	Súčasný technický stav nehnuteľnosti nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,600	8	12,80
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,600	7	11,20
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,800	6	4,80
6	Typ nehnuteľnosti priaznivý typ - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom	II.	1,600	10	16,00
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,60
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby malá hustota obyvateľstva	I.	2,400	6	14,40
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,00
10	Konfigurácia terénu				

	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,40
11	Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,600	7	11,20
12	Doprava v okolí nehnuteľnosti železnica, alebo autobus	IV.	0,440	7	3,08
13	Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra) okresný úrad, banka, súd, daňový úrad, stredná škola, poliklinika, kultúrne zariadenia, kompletná sieť obchodov a základné služby	II.	1,600	10	16,00
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,800	8	6,40
15	Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,600	9	14,40
16	Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut. bez zmeny	III.	0,800	8	6,40
17	Možnosti ďalšieho rozšírenia žiadna možnosť rozšírenia	V.	0,080	7	0,56
18	Dosahovanie výnosu z nehnuteľností bežný prenájom nehnuteľností	III.	0,800	4	3,20
19	Názor znalca priemerná nehnuteľnosť	III.	0,800	20	16,00
	Spolu			180	210,84

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 210,84 / 180$	1,171
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 474\,360,42 \text{ €} * 1,171$	555 476,05 €

3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA**3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

Pre stanovenie VŠH stavby kombinovanou metódou uvažujem časovo obmedzené obdobie úžitkovosti po dobu 10 rokov.

Kľúčová úroková sadzba Európskej centrálnej banky pre hlavné refinančné operácie je podľa priloženého prehľadu vo výške 4,50%.

Úroková miera na základe priloženého štatistického prehľadu vydaného Národnou bankou Slovenska vypočítaná ako aritmetický priemer vkladov nefinančných spoločností a domácností v období do 2 rokov je vo výške $(4,13 + 2,62) / 2 = 3,37\%$. Zvolená výška úrokovej miery do výpočtu je vyššia hodnota úrokovej sadzby oboch vyššie uvedených hodnôt, t.j. 4,50%.

Daň z príjmu vo výške 19% ako základná sadzba pre právnické osoby, miera finančného rizika 3,0%.

Hrubý výnos

Hrubý výnos je uvažovaný na základe priložených ponúk na prenájom porovnateľných nehnuteľností v okresnom meste Pezinok (v meste Modra nie sú k dispozícii na internete okrem jednej ponuky) ako ich aritmetický priemer, t.j. prenájom administratívnych priestorov: $(10+7+9,08+11)/4=9,27$ eur/m²/mesiac bez DPH. Tento znižujem o 20% vzhľadom na opotrebovanie budovy a polohu budovy v Modre, t.j. 7,42 eur/m²/mesiac bez DPH.

Ponuka na prenájom administratívneho priestoru v Modre: 6,13 eur/m²/mesiac.
Nájom stanovujem ako aritmetický priemer ponúk v Pezinku a ponuky v Modre:
 $(6,13 + 7,42) / 2 = 6,77$ eur / m² / mesiac bez DPH.

Prenajímateľná plocha podľa priloženej projektovej dokumentácie je vypočítaná zo zastavaných plôch jednotlivých podlaží budovy:

1NP 411,94 m²

2NP 353,65 m²

3NP 353,65 m²

SPOLU 1119,24 m² celkom zastavaná plocha všetkých podlaží budovy

Hrubý výnos administratíva spolu: $1119,24 / 1,2 = 932,70$ m² (odpočet murív obvodových a priečok - 20%)

Hrubý výnos administratíva spolu: $932,70 / 1,2 = 777,25$ m² (odpočet spoločných priestorov chodieb, hygienických zariadení a schodiska - 20%)

Hrubý výnos spolu: $6,77$ eur/m²/mesiac * $1,2$ * $12 = 97,48$ eur/m²/rok vrátane DPH.

Názov	Výpočet MJ	Počet MJ	MJ	Nájomné [€/MJ/rok]	Nájomné spolu [€/rok]
spolu hrubý výnos formou nájmu priestorov v budove	777,25	777,25	m ²	97,48	75 766,33

Podiel pozemku na dosahovaní výnosu

Podiel pozemku vo výške 6% z dosahovaného hrubého výnosu stavby.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Podiel pozemku na výnose	6% z 75 766,33	4 545,98

Hrubý výnos stavby: $75 766,33 - 4 545,98 = 71 220,35$ €/rok

Náklady

Daň z nehnuteľnosti za budovu spolu: $932,70$ m² * $2,80$ eur/m² = $2 611,56$ eur (sadzba dane z nehnuteľnosti podľa priloženého VZN mesta Modra č. 5/2022.

Daň z nehnuteľnosti za pozemok spolu: $1,3\%$ z $33 264,88$ eur = $432,44$ eur (sadzba dane z nehnuteľnosti podľa priloženého VZN mesta Modra č. 5/2022.

Daň z nehnuteľnosti za stavbu a pozemok spolu: $3 044,-$ eur

Názov vynaloženého nákladu	Výpočet	Náklad [€/rok]
Prevádzkové náklady		
daň z nehnuteľností	3 044	3 044,00
poistenie stavby	$0,05\%$ z $(1 253 257,29 * 1,2)$	751,95
Náklady na údržbu		
bežná údržba	$0,15\%$ z $(1 253 257,29 * 1,2)$	2 255,86
Správne náklady		
správne náklady	$0,10\%$ z $71 220,35$	71,22
Náklady spolu:		6 123,03

Odhad straty

Odhad straty uvažujem vo výške 10% z hrubého výnosu stavby ako riziko z neprenajatia časti nehnuteľnosti.

Názov	Výpočet	Spolu [€/rok]
Odhad straty	10% z 71 220,35	7 122,04

Odčerpateľný zdroj

Hrubý výnos stavby [€/rok]	Náklady [€/rok]	Odhad straty [€/rok]	Odčerpateľný zdroj [€/rok]
71 220,35	6 123,03	7 122,04	57 975,28

Výpočet výnosovej hodnoty

Doba úžitkovosti:	10 r.
Základná úroková sadzba ECB:	$i = 4,50 \text{ \%/rok}$
Miera rizika:	$r = 3,00 \text{ \%/rok}$
Zaťaženie daňou z príjmu:	$d = 1,52 \text{ \%/rok}$
Úroková miera:	$u = 4,50 + 3,00 + 1,52 = 9,02 \text{ \%/rok}$
Kapitalizačný úrokomer:	$k = 9,02 / 100 = 0,0902$

Likvidačná hodnota

Názov	Výpočet	Spolu [€]
VŠH metódou poloh.difer.		555 476,05

Likvidačné náklady:

Likvidačná hodnota	3,00 % z 555 476,05 €	16 664,28
--------------------	-----------------------	-----------

Likvidačná hodnota:**538 811,77****Výnosová hodnota**

$$HV = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k} + \frac{HL}{(1 + k)^n}$$

$$HV = 57\,975,28 * \frac{(1 + 0,0902)^{10} - 1}{(1 + 0,0902)^{10} * 0,0902} + \frac{538\,811,77}{(1 + 0,0902)^{10}}$$

$$HV = 371\,738,19 + 227\,182,72 = \mathbf{598\,920,91 \text{ €}}$$

3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY

Výber spôsobu určenia váh podľa ÚSI Žilina.

Technická hodnota stavieb (TH): 474 360,42 €

Výnosová hodnota (HV): 598 920,91 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

$$R = \left| \frac{TH - HV}{HV} \right| * 100 = \left| \frac{474\,360,42 - 598\,920,91}{598\,920,91} \right| * 100 = 20,80\%$$

Váha technickej hodnoty: $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty: $a = 3,08$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

$$V\check{S}H_S = \frac{a * HV + b * TH}{a + b}$$

$$V\check{S}H_S = \frac{(3,08 * 598\,920,91) + (1 * 474\,360,42)}{3,08 + 1} = 568\,391,38 \text{ €}$$

3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty stavieb	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	555 476,05
Kombinovaná metóda	568 391,38

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

VŠH stavieb = 555 476,05 €

3.2 POZEMKY

3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

3.2.1.1.1 pozemok v k.ú. Modra

POPIS

Ohodnocovaný pozemok parcelné číslo 1328/2 v katastrálnom území Modra, obec Modra, okres Pezinok tvorí zastavanú plochu budovy na Šúrskej ulici č. 5 v Modre.

Ide o južný okraj mesta v území s funkciami administratívnych sídiel, skladov, výroby, logistických centier a bývania v bytových domoch. Podľa územného plánu mesta ide o územie s plochami pre výrobu, drobnej výroby a výskumu. Pozemok nemá bezprostredne prístup na verejné priestranstvo, obklopený je pozemkami vo vlastníctve právnickej osoby.

V okolí sú vybudované prípojky inžinierskych sietí a vybudovaná je príjazdová komunikácia, prípojky sú z verejného vodovodu a kanalizácie, NN elektro a plynovodu.

Východiskovú hodnotu pozemku volím ako 60% z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave, vzhľadom na relatívnu blízkosť Hlavného mesta SR Bratislavy a mesta Modra (40 km), čo je dôležitý faktor ovplyvňujúci hodnotu nehnuteľností a dopyt po nehnuteľnostiach v meste Modra.



Predpokladám, že ohodnocovaný pozemok nemá budúce možné využitie vyššie ako doteraz - koeficient povyšujúcich faktorov 1,00.

Nepredpokladám žiadne významné riziká spojené s využitím ohodnocovaného pozemku a ani mi nie sú žiadne riziká známe - koeficient redukujúcich faktorov 1,00.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
1328/2	zastavané plochy a nádvorja	412	412,00	1/1	412,00

Obec: Modra

Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 60,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 39,83 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
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_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k_I	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na	1,50

koeficient technickej infraštruktúry pozemku k_z	viac ako tri druhy verejných sietí)	
koeficient povyšujúcich faktorov k_R	0. nevyskytuje sa	1,00
koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	2,0270
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 2,0270$	80,74 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 412,00 \text{ m}^2 * 80,74 \text{ €/m}^2$	33 264,88 €

III. ZÁVER

Úlohou tohto znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty budovy na Šúrskiej ulici č. 5 v Modre, č.s. 716, k.ú. Modra a pozemku parc.č. 1328/2, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Stavby:

Všeobecná hodnota kombinovanou a výnosovou metódou: 568 391,38 €
 Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 555 476,05 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH stavieb bola použitá metóda polohovej diferenciácie

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 33 264,88 €
 Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Budova, Šúrska 5, Modra, č.s. 716, k.ú. Modra	554 571,28
Prípojka vodovodu	79,07
Vodomerná šachta	48,46
Prípojka kanalizácie	586,23
Prípojka plynovodu	29,10
NN prípojka elektro	161,93
Spolu stavby	555 476,05
Pozemky	
pozemok v k.ú. Modra - parc. č. 1328/2 (412 m ²)	33 264,88
Spolu VŠH	588 740,93
Zaokrúhlená VŠH spolu	589 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 589 000,00 €

Slovom: Päťstoosemdesiatdeväťtisíc Eur

Znalecký úkon vypracoval: Ing. Igor Grebáč.

Pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci môže osobne potvrdiť správnosť a podľa žiadanej vysvetlenia: Ing. Igor Grebáč.

V Bratislave dňa 6.2.2024.



STATUS Plus, s.r.o.
 Ing. Igor Grebáč, znalec
 konateľ spoločnosti,

STATUS Plus, s.r.o.
 Ing. Iveta Grebáčová, znalkyňa,
 osoba zodpovedná za výkon znaleckej
 činnosti.

IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3726, k.ú. Modra vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 29.1.2024,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Modra vytvorenej cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 29.1.2024,

3 x mapa ZBIGS,

Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modra č. Maj.992/2024/370-MBI zo dňa 29.1.2024,

Protokol z odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti zo dňa 15.7.1993,

Geometrický plán na zameranie sk. stavu zo dňa 19.9.1991, overený Správou geodézie a kartografie v Bratislave dňa 23.7.1991, č. P-242/91,

Zameranie konštrukčných výšok podlaží budovy,

Projektová dokumentácia budovy - pôdorysy podlaží,

Územný plán mesta Modra,

Ponuky na prenájom porovnateľných nehnuteľností,

Kľúčové úrokové sadzby ECB,

Priemerné úrokové sadzby NBS,

Sadzby dane z nehnuteľnosti - VZN 5/2022,

Fotodokumentácia zo dňa 31.1.2024,

Objednávka znaleckého posudku.

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

Okres : 107 Pezinok Dátum vyhotovenia : 29.1.2024
Obec : 508101 Modra Čas vyhotovenia : 8:51:05
Katastrálne územie : 838039 Modra Údaje platné k : 26.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3726
ČIASŤ ČIERNY

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1328/2	412	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 716 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1328/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
---------------	---------------------------	-------------	--------------	------------------------------	--------------------

716	1328/2	20	budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Modra, SK, Dátum narodenia: -	1/1
	Titul nadobudnutia	
	GP - 138/96, Žiadosť, Kúpa V 1249/98 GP 298/98 Žiadosť o zápis č. UÚSZP/5545/2005-Blech Zámena V 2310/03 Zámenná a kúpnopredajná zmluva Čd. 393/62 Žiadosť UÚSZP/7198/2004-Blech Žiadosť UÚSZP/770/2006, Kolaudačné rozhodnutie	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	K nehnuteľnosti
	Na pozemok registra C KN parc. č. 1357/1: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 927 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-
	Na pozemok registra C KN parc. č. 1403/4: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN 927 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-
	Na pozemok registra C KN parc. č. 1308/25: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 928 evidovaný na LV 5826. Podanie: P 1 195/2017	-
	Na pozemok registra C KN parc. č. 1309/1: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 928 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-
	Na pozemok registra C KN parc. č. 1358/2: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 928 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-

	Na pozemok registra C KN parc. č. 1403/4: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 928 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-
	Na pozemok registra C KN parc. č. 1357/1: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 928 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-

Správca

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		

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		

Titul nadobudnutia – nepriradené

PROTOKOL PODLA ZAK.138/91 A ZIADOST O ZAPIS BUDOVY DO KN-695/93

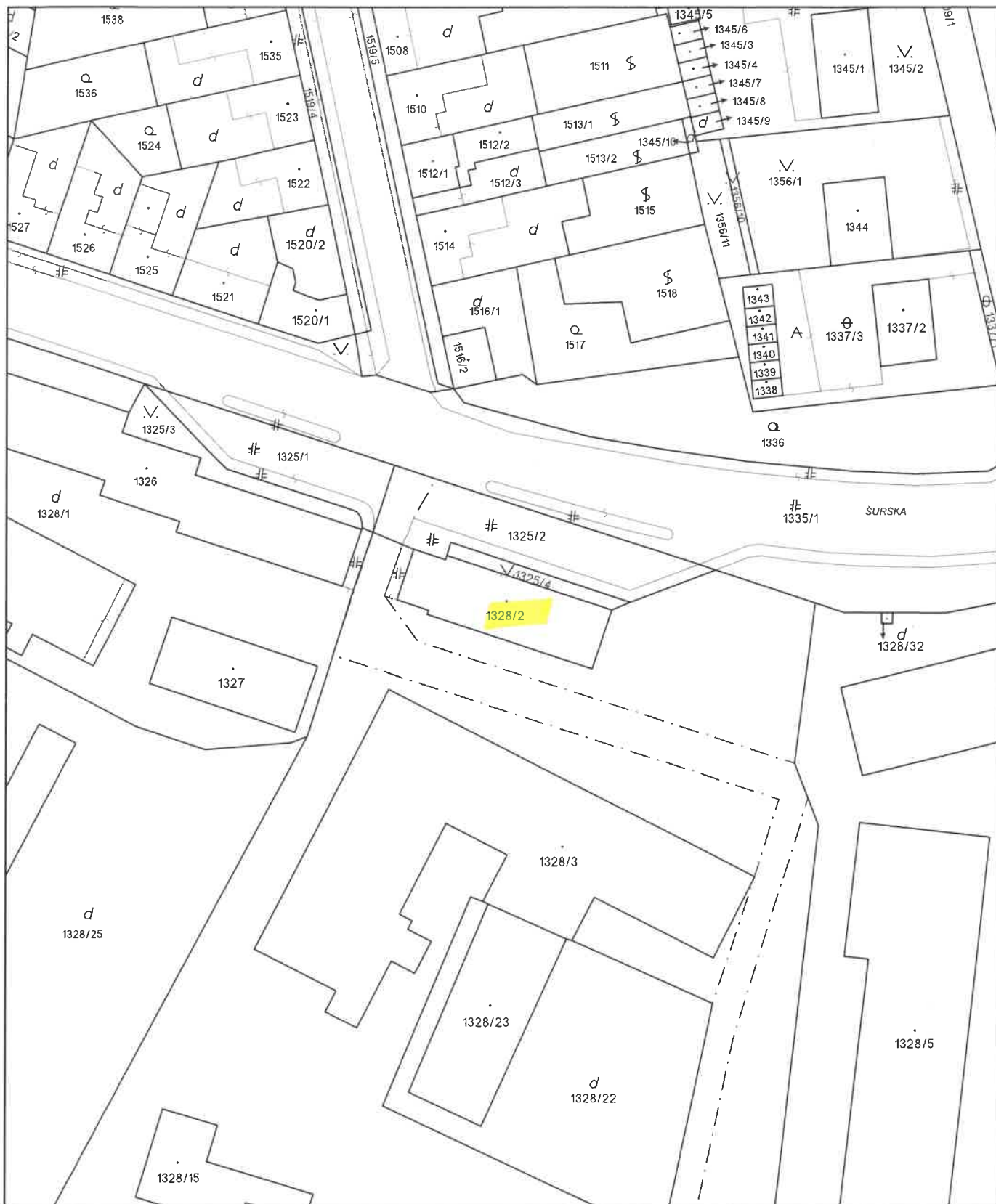
ZIADOST A ZAK.138/91 A HZ 26/91-355/92

Žiadosť o zápis stavieb

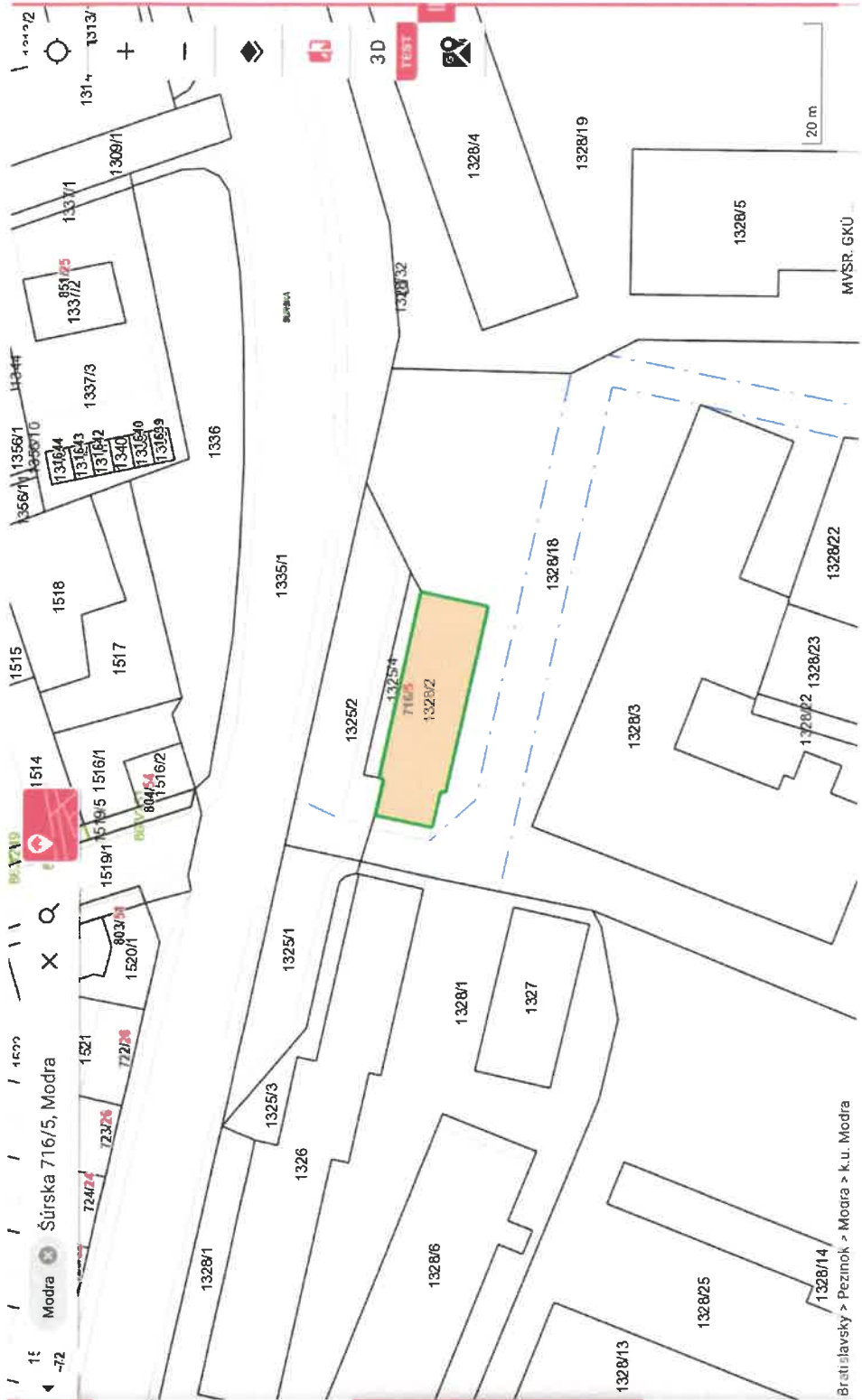
ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Pezinok	Obec Modra	Katastrálne územie Modra
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 1328/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotované automatizovaným spôsobom z ISKN	Spôsob autorizácie		
Dátum a čas vyhotovenia	29.1.2024 8:56:06	Bez autorizácie	
Údaje platné k	26.1.2024 18:00:00		



← Parcela registra C X

412 m²

1328/2
k.ú. Modra (838039), obec Modra

LV 3726 ÚPLNÝ

KÓPIA Z KATASTRÁLNEJ MAPY

1. Mesto Modra, SK
Podiel: 1/1

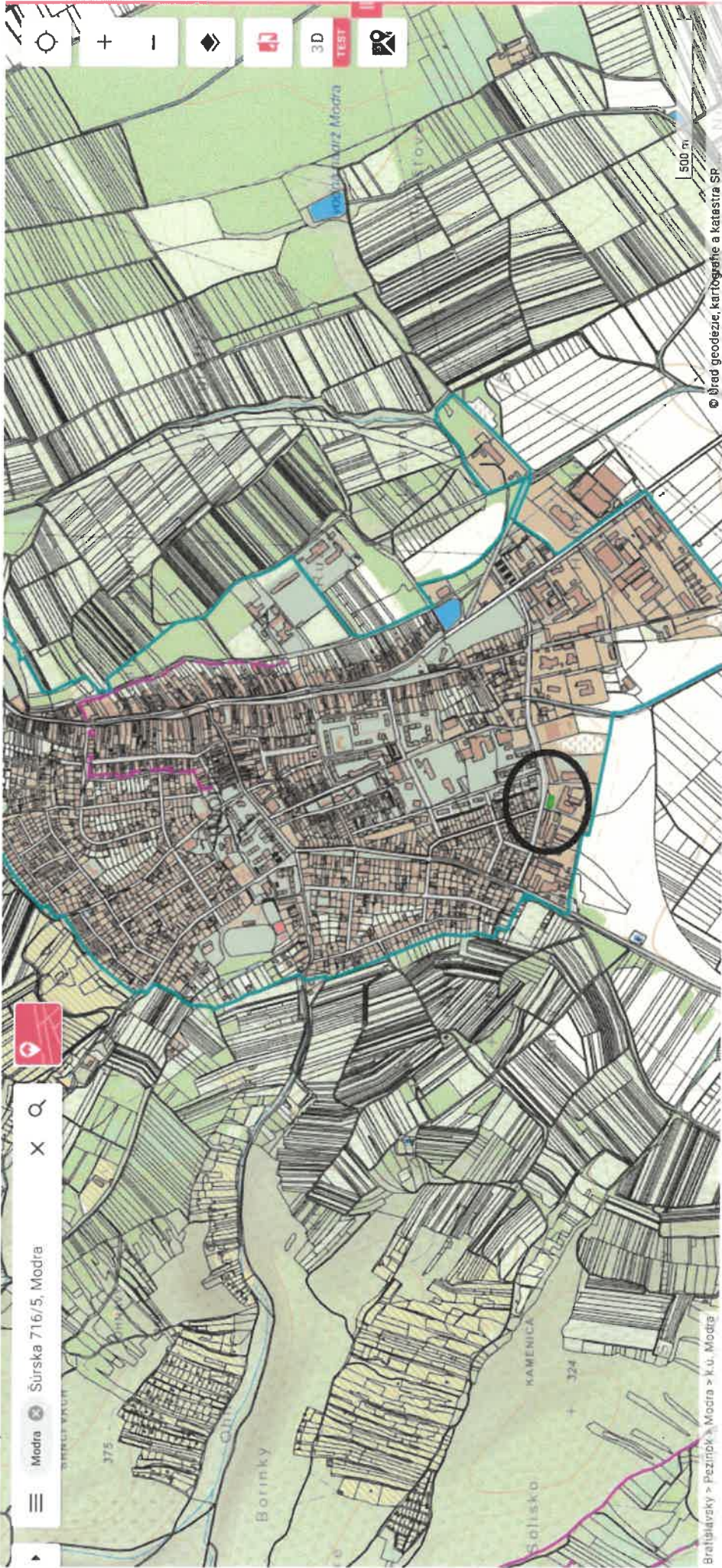


Bratislavský > Pezňok - Modra > k.ú. Modra



Bratislavský > Pezinok > Modra > k.ú. Modra

MVSR, GKJ ...





MESTO MODRA
Mestský úrad
Dukelská 38, 900 01 Modra

Titl.
STATUS Plus, s.r.o.
29. augusta 2281/32
811 07 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/☎	Modra
	Maj.992/2024/370-MBI	Blechová 033/6908319	29.01.2024

Vec: Potvrdenie o veku stavby


Požiadali ste nás dňa 26.01.2024 o potvrdenie užívania k stavbe budovy postavenej na pozemku parcelné číslo 1328/2 na Šúrskej ulici v k.ú. Modra.

Na základe dostupných údajov a podkladov referátu evidencie obyvateľstva a referátu evidencie a správy majetku potvrdzujeme, že stavba budovy nachádzajúca sa na pozemku parc. č. 1328/2 bola daná do užívania v roku 1956.

Potvrdenie sa vydáva na základe žiadosti ako podklad na úradné účely pre predmetnú stavbu.

S pozdravom




Mária Blechová
referent evidencie a
správy majetku

Protokol

z odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti podľa zákona 138/91 Zb.
v platnom znení o majetku obcí.

Odobzdávajúci: Modran, š.p. Modra, Šúrska 5, 900 01 Modra
IČO: 180 033
zastúpený: Ing.Štefanom Holubčíkom
riaditeľom podniku

Preberajúci: Mesto Modra, zastúpené primátorom
p.Martinom Smolenickým

I.

Predmetom odovzdávajúceho a preberacieho konania je administra-
tívna budova š.p. Modran, kat.úz. Modra, parc.č. 1328/2 zastavaná
plocha o výmere 412 m². Ide o 3 - podlažnú budovu na Šúrskej ul.5
v Modre.

II.

Tento majetok sa stáva majetkom obce dňom podpísania odovzdáva-
júceho protokolu podľa zákona č. 138/91 Zb. na základe súhlasu Min.
pre správu a privatizáciu národného majetku SR zn. 2501/06 zo dňa
23. 6. 1992 s vyňatím administratívnej budovy z privatizácie a listu
Min. pre správu a privatizáciu národného majetku SR zn.1384-93 zo
dňa 20. 5. 1993, v ktorom bolo Mestskému úradu Modra oznámené súhlas-
né stanovisko uvedeného ministerstva s listom zo dňa 23. 6. 1992
s vyňatím administratívnej budovy š.p. Modran z privatizácie s tým,
že pôvodné stanovisko zostáva v platnosti.

III.

V uvedenej administratívnej budove sídlia nasledovné subjekty:
Modran š.p. Modra
Obvodný úrad životného prostredia Modra
KAS s.r.o., Kuhajda a spol.

Dr. Svoboda AP
Daňový úrad Pezinok
Ing. Andrej Vacho

IV.

Preberajúci od odovzdávajúceho preberá dňa 15. 7. 1993 nasledovný stav meračov:

plynomer č. 864 048	-	77 592 m ³
elektromer č. 5449436	-	26 310,3 kW - denný prúd
		3 433,9 kW - nočný prúd
merač tepla	-	130,2 MWh / len pre administratívnu budovu/

V.

Preberajúci preberá podpisom protokolu na seba všetky práva a povinnosti vlastníka nehnuteľnosti vyplývajúce z platného právneho poriadku.

Uvedenú nehnuteľnosť odovzdávajúci odovzdáva preberajúcejmu v stave, ktorý je preberajúcejmu dobre známy. Odovzdávajúci prehlasuje, že na odovzdávanej nehnuteľnosti neviaznu žiadne tarchy. Súpis sívisiacich záväzkov podľa § 4 ods. 2 zák. č. 138/91 Zb. predloží odovzdávajúci do 20. 7. 1993.

VI.

Protokol bol účastníkmi prečítaný a schválený. Na znak súhlasu obidve strany protokol podpísali s tým, že odovzdanie a prevzatie v protokole uvedenej nehnuteľnosti je právoplatné.

VII.

Protokol bol vyhotovený v 4-och exemplároch, z čoho každá strana po podpísaní obdrží protokol v dvoch vyhotoveniach.

V Modre, dňa 15. 7. 1993

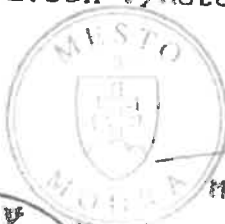
Modran, š.p.

Ing. Štefan Holubčík, riaditeľ

MODRAN

štátny podnik

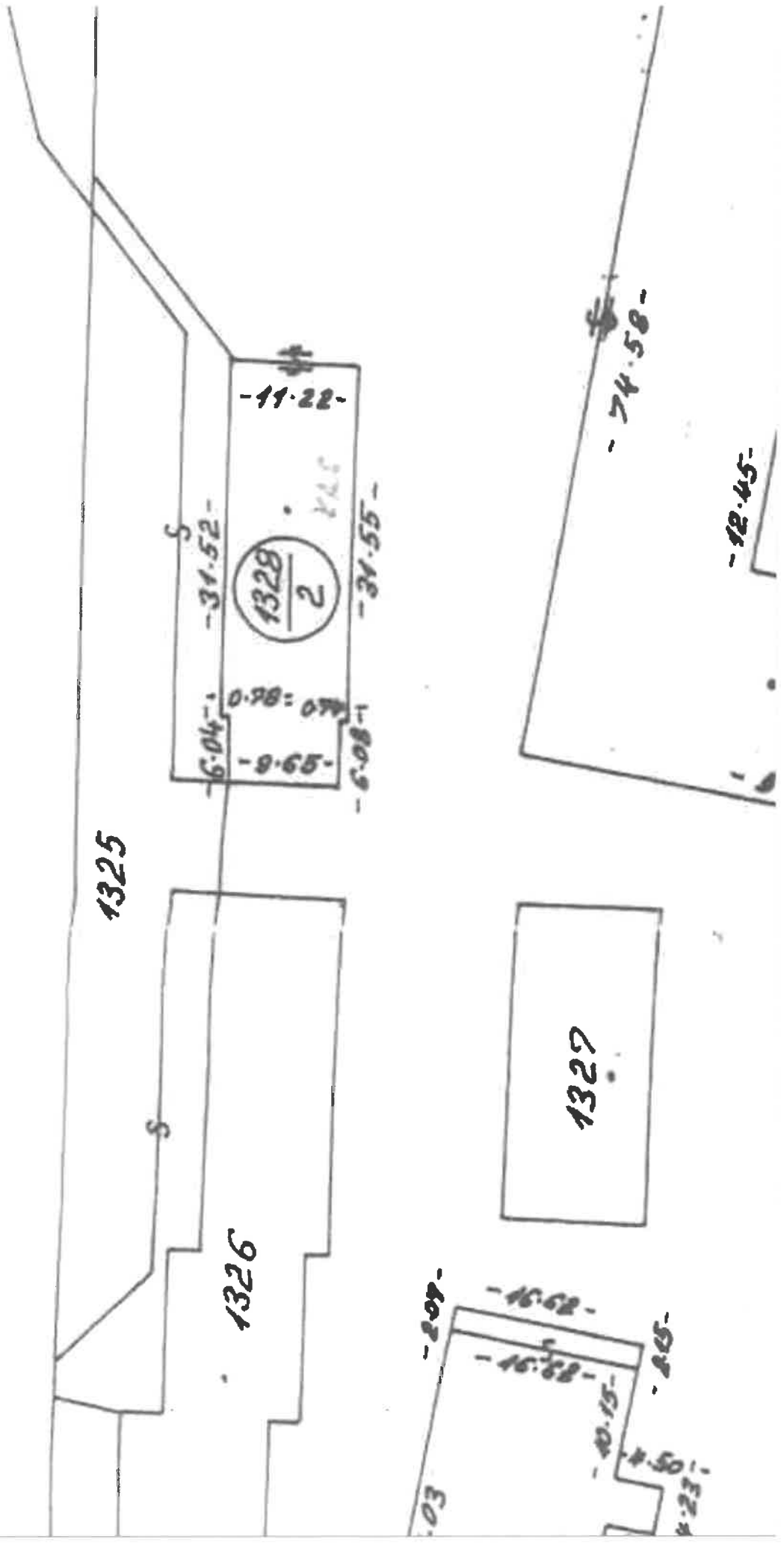
900 01 MODRA, Šúrska 5



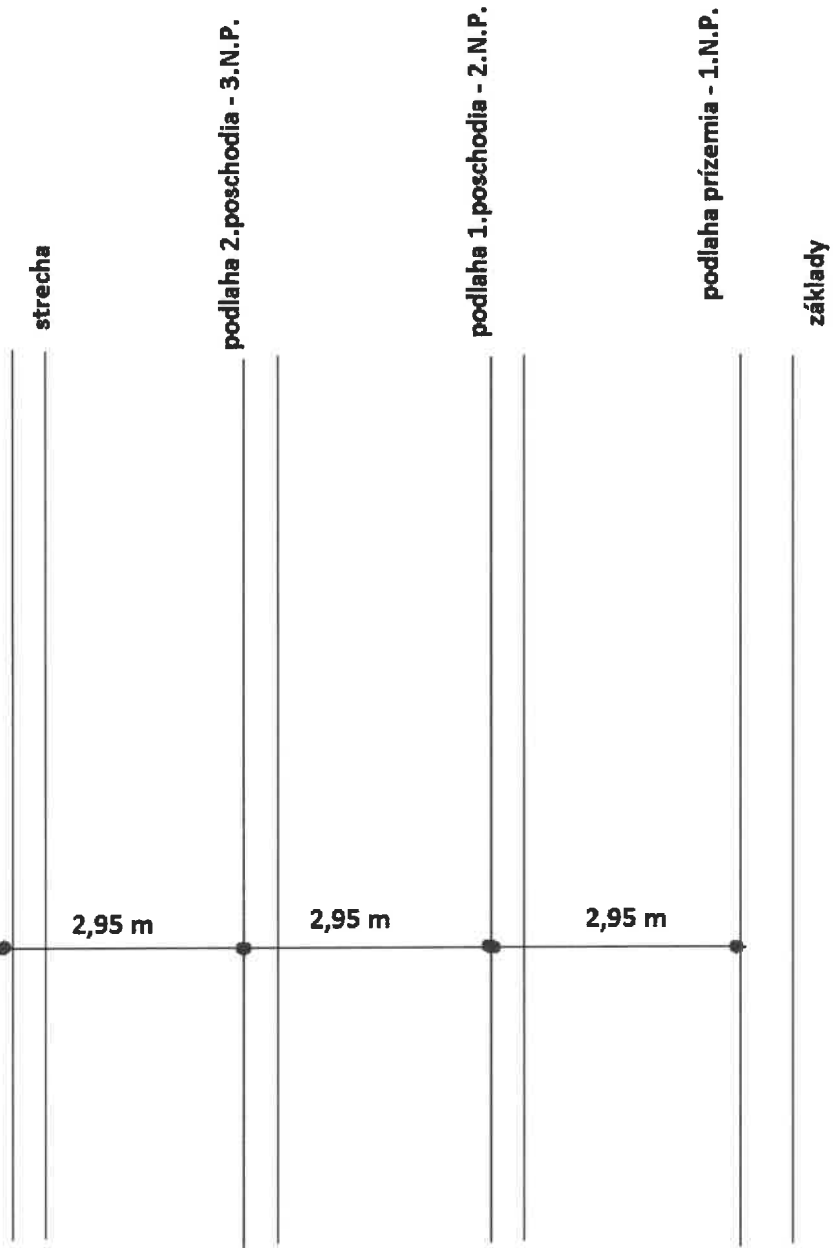
Mesto Modra

Martin Smolenický, primátor





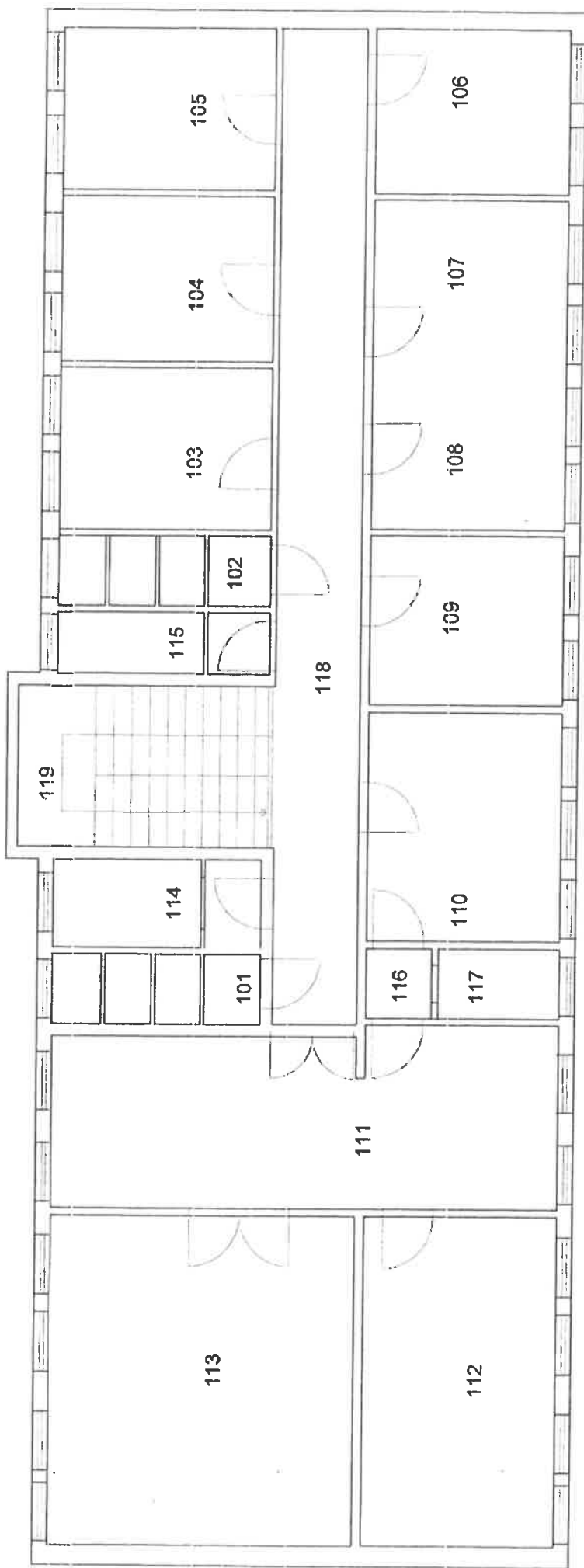
Zameranie konštrukčných výšok podlaží v budove na Šúrskej ulici č.5 v Modre.



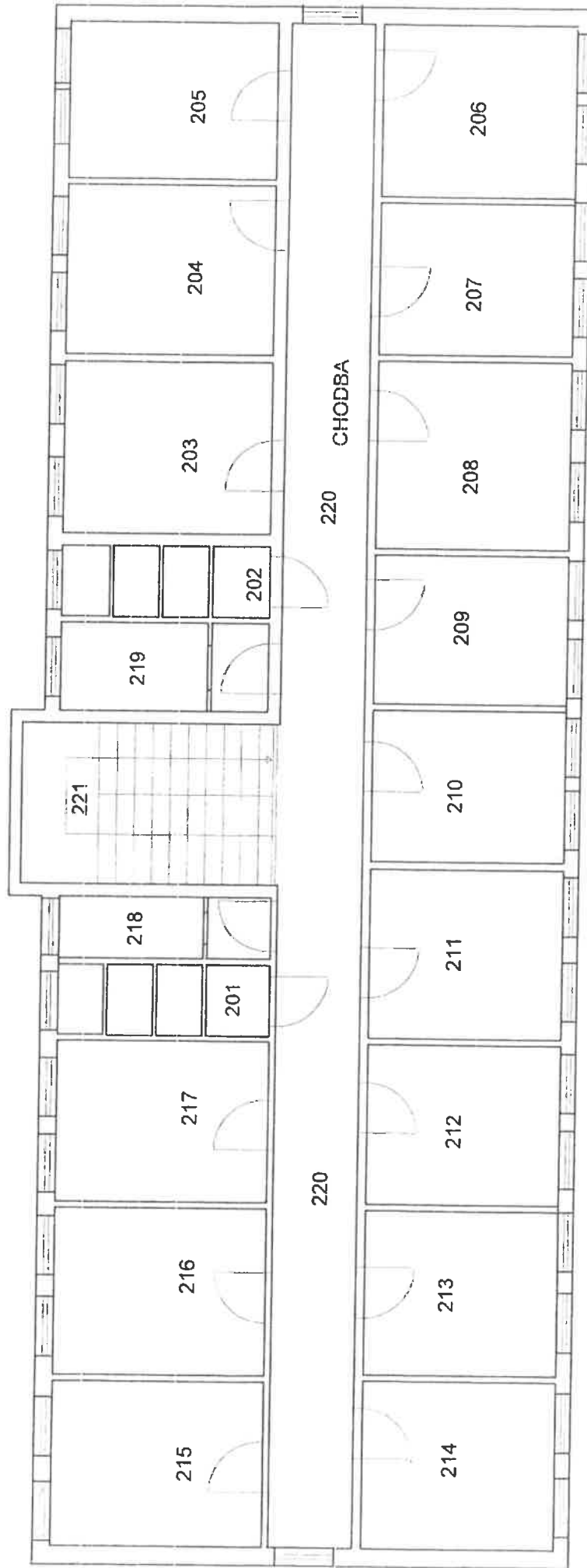
PRÍZEMIE, ŠÚRSKA 5, MODRA



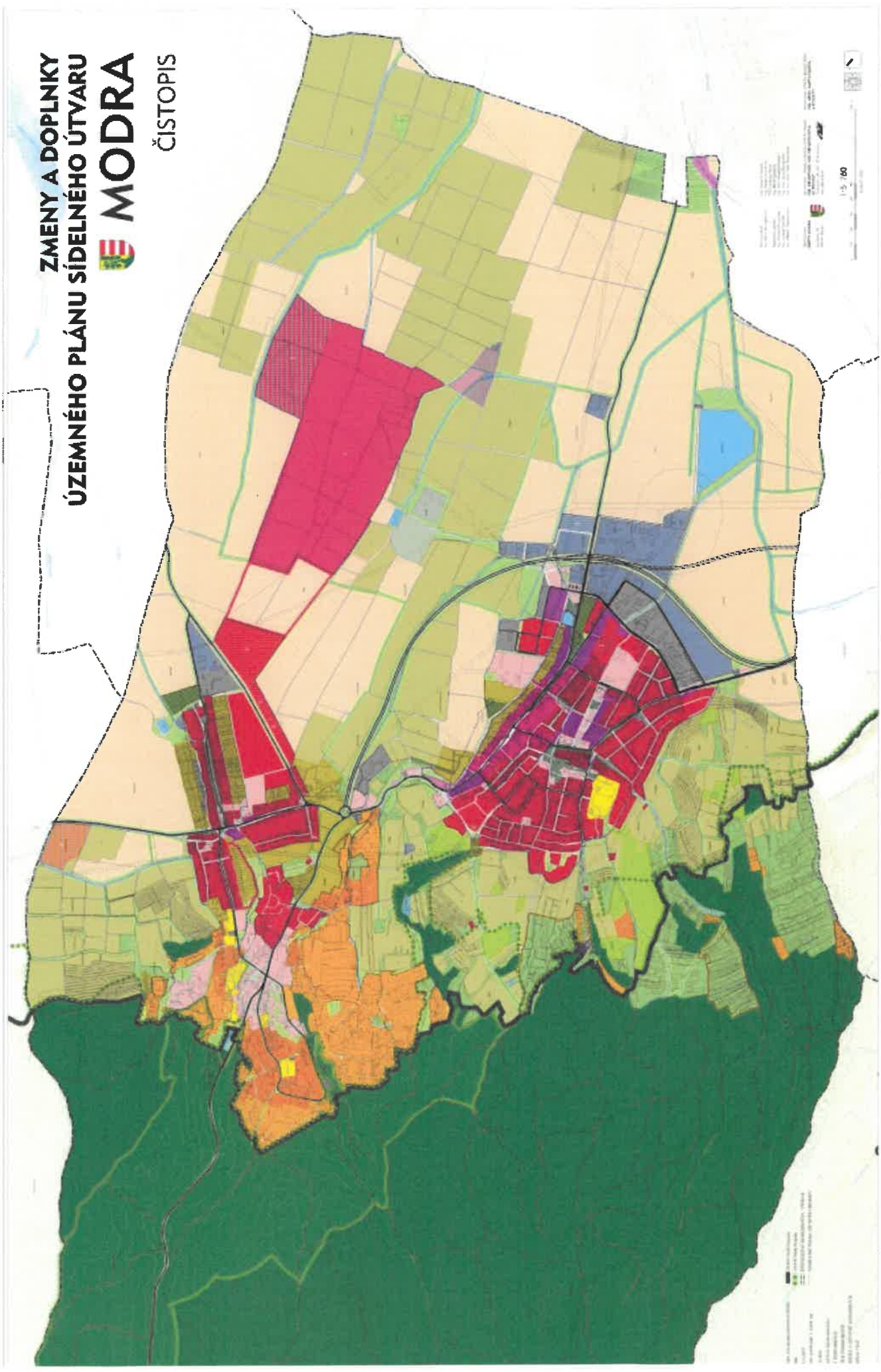
1. POSCHODIE, ŠÚRSKA 5, MODRA



2. POSCHODIE, ŠÚRSKA 5, MODRA



ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU SÍDELNÉHO ÚTVARU MODRA ČISTOPIS



1:5 000
1:10 000
1:20 000
1:50 000
1:100 000
1:200 000
1:500 000
1:1 000 000

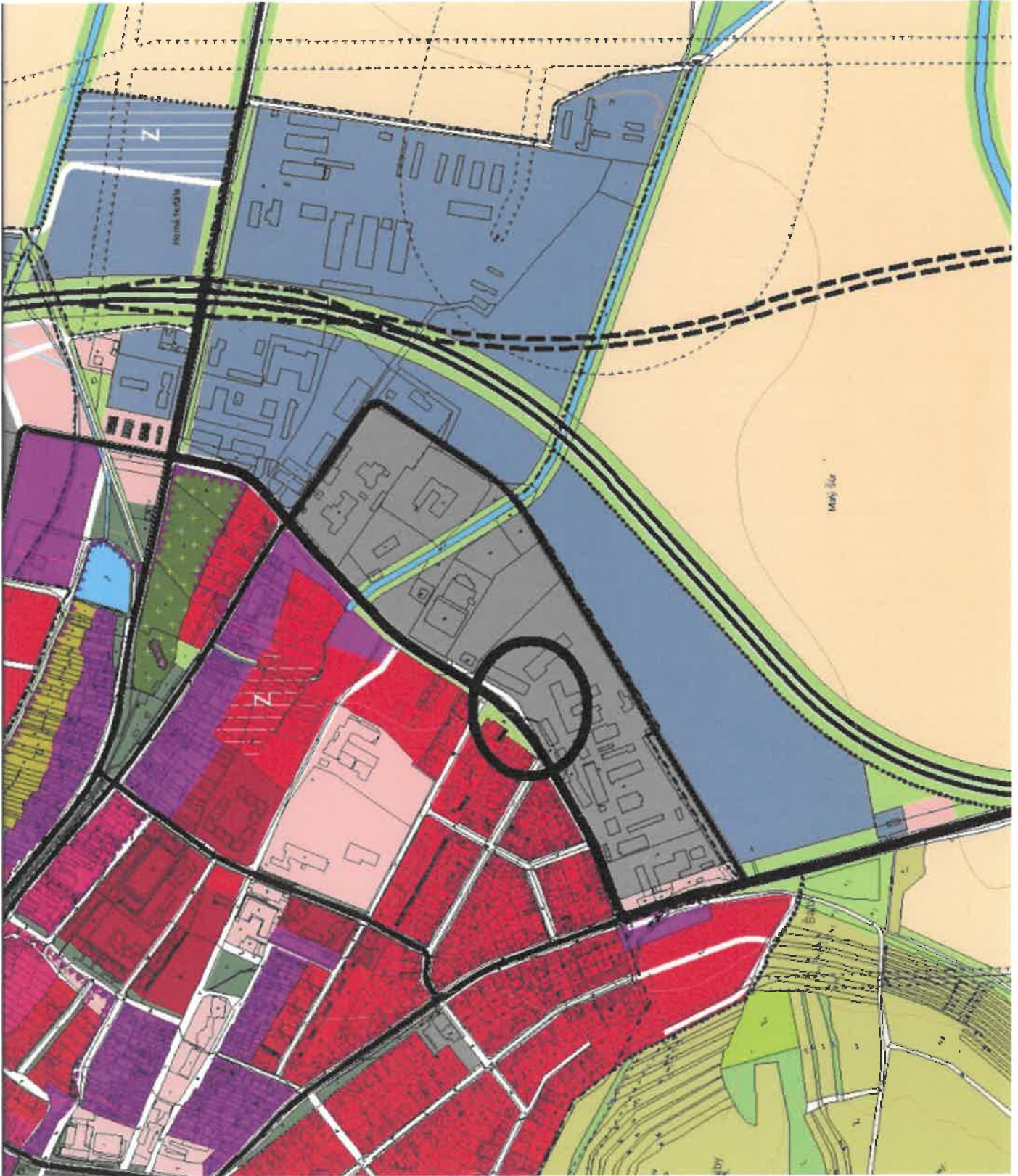
1:5 000
1:10 000
1:20 000
1:50 000
1:100 000
1:200 000
1:500 000
1:1 000 000

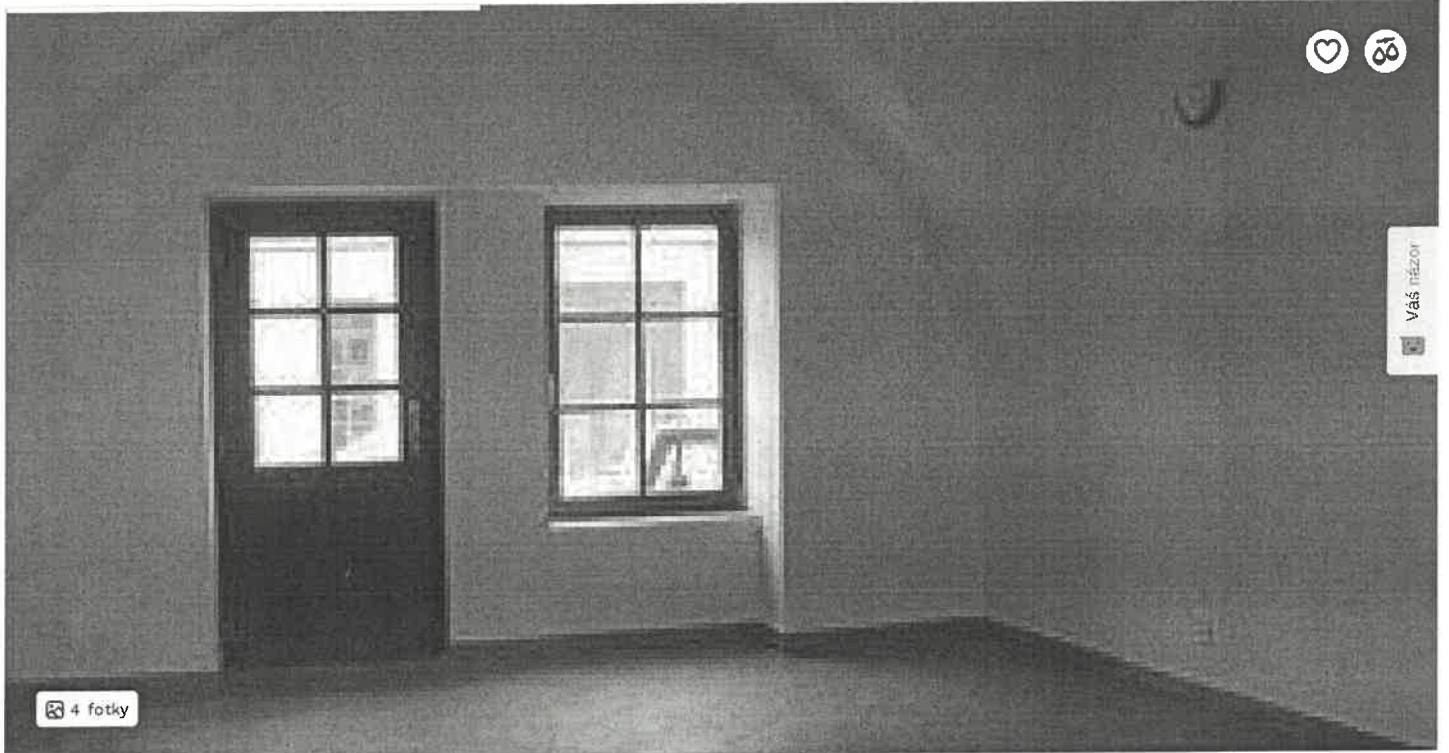
LEGENDA

GRAFICKEJ ČASTI

REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA

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





Pekné obchodné - administratívne priestory v Modre

📍 Dukelská Dukelská, Modra, okres Pezinok

🏠 Priestor 📏 75 m² 🛠️ Kompletná rekonštrukcia

Cena dohodu → 460 € / mesiac (nie sú platené DPH)
6,13 € / m² / mesiac

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 75 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Zastavaná plocha: 75 m²

🗉 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

Prenajmem obchodné / administratívne priestory v centre Modry o rozmere 75 m².

Ide o tri miestnosti s kuchynkou a soc. zariadením (toaleta + sprch.kút) podlahové vykurovanie, samostatné merače na všetky energie, nový kotol. Priestory sú od 1.1.2024 voľné.



Posledné kancelárske priestory na prenájom , Pezinok

📍 Obchodná, Pezinok, okres Pezinok

🏠 Priestor 📏 94 m² 🏗️ Novostavba

935 €

10 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Kancelárie, administratívne priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 94 m²

🏠 Novostavba

📅 Rok výstavby: 1

🏗️ Murovaná

📄 Energetický certifikát: A



- Vlastníctvo: Osobné
- Poloha: Iná

 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit'](#)

Váš názor

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na prenájom administratívne priestory v polyfunkčnom areáli na ulici Obchodná v Pezinku s dostupným parkovaním pred objektom. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza nákupné centrum Molo , obchodné reťazce ako je Kaufland ,Tesco a Lidl, v priamej blízkosti autobusová doprava, ktorá zabezpečujúce bezproblémové vybavenie a cestovanie zamestnancov.

Informácie o priestoroch:

Administratívna budova poskytuje 1.posch kancelárskych priestorov so spoločnou kuchyňou, toaletami a kúpeľňou.

Vstup a výstup do areálu je bezproblémový z hlavnej cesty.

Podlažie má k dispozícii kancelárske a spoločné priestory spolu cca 242,10 m².

Kancelária s najväčšou rozlohou poskytuje navyše aj priestrannú terasu s rozlohou 80 m².

Možnosť parkovacieho státia podľa dohody.

Uzatvorený areál je monitorovaný kamerovým systémom a alarmom.

Aktuálna ponuka na prenájom:

Podlažie spolu cca 242,10 m²

Priestory je možné prenajať ako celok alebo každý priestor zvlášť v menších



+ spoločné priestory kuchyňa 14 m², toalety 5,5 m² a 6 m²+ 32 m² chodba

Cena nájmu 10,- €/m²/mesiac vrátane energií.

Kontakt:

Emília Vitálošová

vitalosova@domybytyreality.sk

0907199200

[Zobraziť menej](#)

Váš názor

Nenašli ste všetky informácie?

Napíšte otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

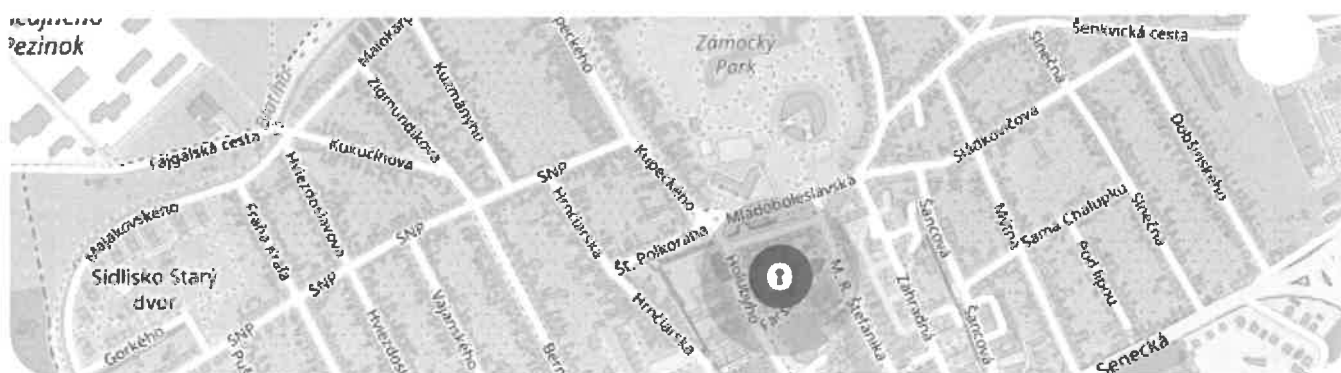
Napísať správu



Telefón

E-mail

Obhliadka



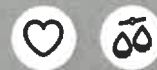
Predávajúci

MAKLÉR

Emília Vitálošová

[Profil realitného makléra](#)





6 fotiek

Váš názor

Ponúkame na prenájom kancelárske priestory

📍 Drevárska, Pezinok, okres Pezinok

📄 Priestor 📏 30 m² 🏠 Čiastočná rekonštrukcia

210 €

7 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Kancelárie, administratívne priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 30 m²

🏠 Čiastočná rekonštrukcia

📅 Rok výstavby: 2023

Telefón

E-mail

Obhliadka



 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

Popis nehnuteľnosti

Váš názor

Ponúkame na prenájom kancelárske priestory v Pezinku.

Kancelárske priestory sa nachádzajú na Drevárskej ul. v Pezinku v poschodovej administratívnej budove spoločnosti BETA-CAR s.r.o., s dobrou dopravnou dostupnosťou (vlak, autobus) a bezproblémovým pakovaním.

Výmera ponúkaných kancelárskych priestorov je nasledovná:

3.NP - 30,80m² a 31,00 m² (vedľa seba)

5.NP - možnosť prepojenia viac kancelárií - 30,80 m²; 31,60 m²; 19,40 m²; 22,30 m².

<https://betacar.sk/#kancelarie>

Cena prenájmu je 7,00 €/ m² / mesiac bez DPH

K cene nájmu bude pripočítané 10 % ceny z prenájmu za spotrebu energií (kúrenie voda),

používanie a upratovanie spoločných priestorov, službu strážnej služby, recepcie a ostatné služby spojené s prenájomom.

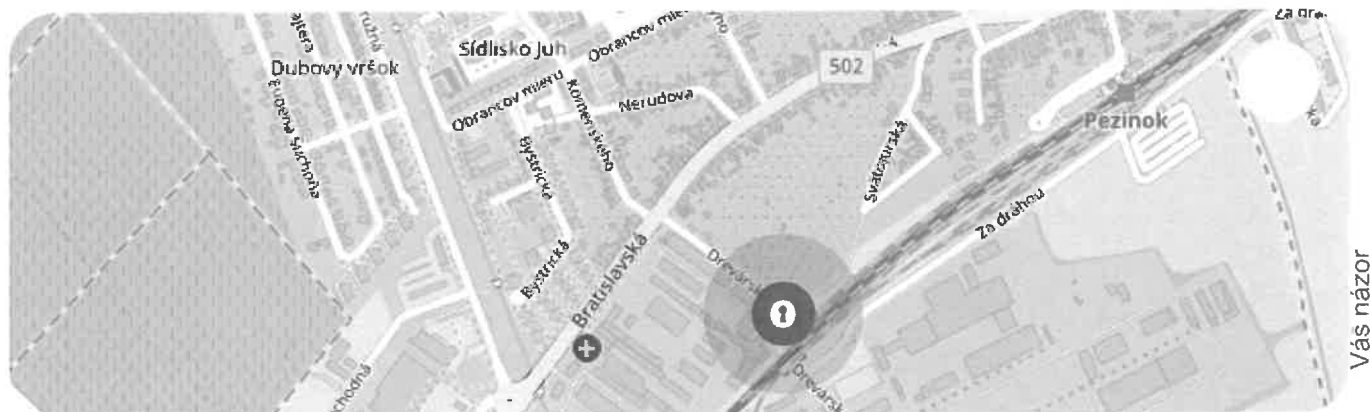
[Zobrazit menej](#)

Nenašli ste všetky informácie?

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.



Lokalita



Vás názor

Predávajúci

MAKLÉR

BETA - CAR s.r.o.

[Profil realitného makléra](#)

Telefónne číslo:

0918793 ... [Zobraziť číslo](#)



BETA - CAR s.r.o.

Drevárska 23/1649

Pezinok

[Profil realitnej kancelárie](#)



Správa predajcovi:



ARETÉ REAL - Prenájom nadštandardných kancelárskych priestorov s terasou v Pezinku

📍 Za dráhou, Pezinok, okres Pezinok

🏠 Priestor 📏 76 m² 🏠 Čiastočná rekonštrukcia

690 €/mes.

9,08 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Kancelárie, administratívne priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 76 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Firemné



- DIZNA POZEMKU. U III

[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

Popis nehnuteľnosti

Váš názor

Areté real-Ponúkame Vám na prenájom exkluzívny kancelársky priestor v Pezinku na ulici Za dráhou. Priestor o výmere 76 m² pozostáva z 2 priestranných kancelárií, sekretariátu s kuchynkou + zdieľaný priestor (sociálne zariadenie, chodba) a nachádza sa na 1. poschodí. K priestoru prislúcha terasa o výmere cca 20m². Priestor sa nachádza v dvojposchodovej zrekonštruovanej budove. K budove prislúcha parkovisko s dostatočným počtom parkovacích miest. V budove sa taktiež nachádza reštaurácia s kaviarňou.

Stav objektu: čiastočná rekonštrukcia.

Cena 690 €/mesiac + DPH + el. energia, /kúrenie, chladenia a spotreba vody je zahrnutá v cene/

Kontakt 0948/247 257

Spoločnosť Arété real, s.r.o. nezodpovedá za správnosť, úplnosť a presnosť informácií uvedených v tomto inzeráte, ktoré majú iba informatívny charakter.

[Zobrazit menej](#)

Telefón

E-mail

Obhliadka

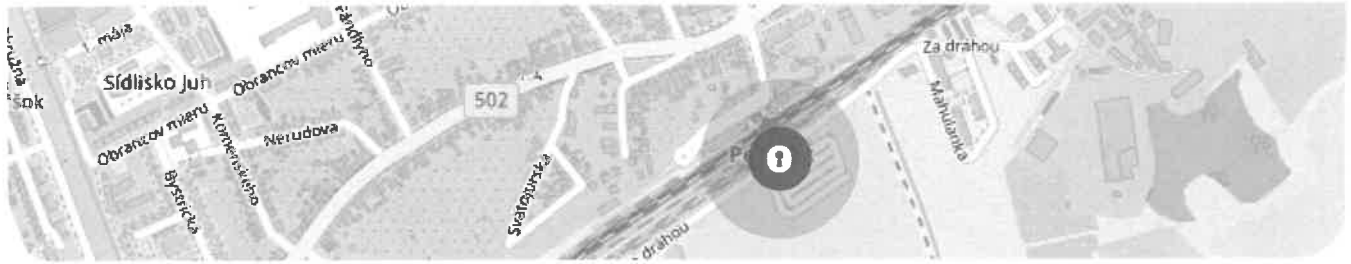
Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

[Napísať správu](#)



Lokalita





Predávajúci

MAKLÉR

Ing. Renata Staroňová

Profil realitného makléra



Váš názor

Telefónne číslo:

+421948247 ... [Zobraziť číslo](#)

Areté real, s. r. o.

M. R. Štefánika 27

Pezinok

Profil pobočky

 **Areté real**



Správa predajcovi:

Dobrý deň, kontaktujte ma, prosím, ohľadom informácií o ponúkaných nehnuteľnostiach.

Vaše kontaktné údaje:



2 fotky

Prenájom kancelárskych priestorov na Bratislavskej ulici v Pezinku

📍 Bratislavská 83 197, Pezinok, okres Pezinok

🏠 Priestor 📏 17 m² 🏠 Čiastočná rekonštrukcia

187 €

11 €/m²/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

Kancelárie, administratívne priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 17 m²

Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Firemné



• Dĺžka pozemku: 0 m

[Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Popis nehnuteľnosti

Váš názor

Ponúkame na prenájom kancelárske priestory v Pezinku.

Kancelárske priestory sa nachádzajú na Bratislavskej ul. č. 83 v Pezinku v administratívnej budove spoločnosti JŠ servis s.r.o., s dobrou dopravnou dostupnosťou (vlak, autobus) a bezproblémovým pakovaním v rámci areálu. Výmera ponúkaných kancelárskych priestorov je nasledovná:

kancelária s výmerou 21,5 m² a 17,9 m²

kancelária s výmerou 29,6 m²

kancelária s výmerou 17m² v suteréne s oknom, vhodná aj ako sklad

Cena prenájmu je 11 €/ m² / mesiac bez DPH.

V cene nájmu je spotreba energií (kúrenie voda), upratovanie a strážna služba. Elektrina sa účtuje samostatne podľa aktuálnej mesačnej spotreby.

Kontakt priamo na prenajímateľa:

Ing. Lenka Chvílová 0903 668 201

Ing. Marek Chvíla 0903 604 004

[Zobraziť menej](#)

Nenašli ste všetky informácie?

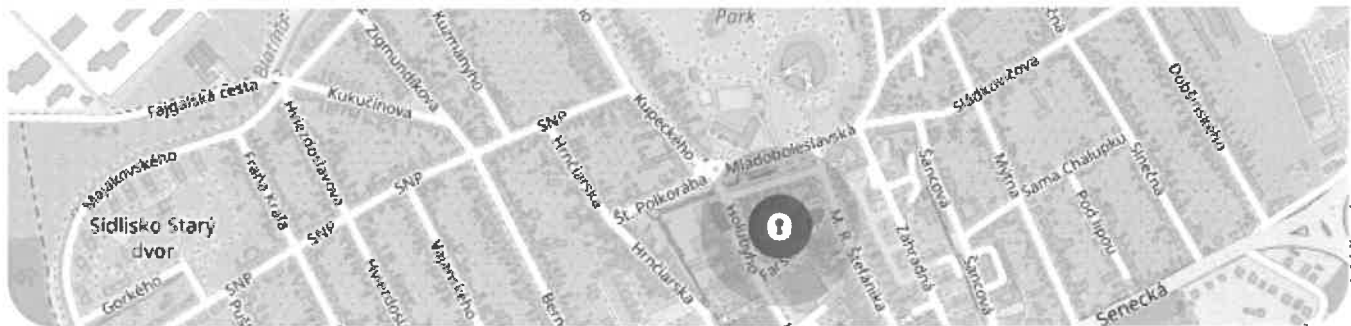
Napíšte otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.



Telefón

E-mail

Obhliadka



Váš názor

Predávajúci

MAKLÉR

Ing. Marianna Chvilová

Profil realitného makléra



Telefónne číslo:

0904672 ... Zobraziť číslo

Našereality MARLAM s.r.o.

Bratislavská 83

Pezinok

Profil realitnej kancelárie

Správa predajcovi:

NAŠEREALITY





NR

Kľúčové úrokové sadzby ECB

Úroková sadzba pre hlavné refinančné operácie sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa § 17 ods 1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike (Zákon č. 659/2007 Z. z.

(<https://nbs.sk/img/Documents/ZAKLNBS/LEGISLAT/Z6592007.PDF>) a ďalších všeobecne záväzných právnych predpisov SR).

Jednodňové refinančné operácie môžu využiť protistrany na čerpanie jednodňovej pôžičky od Eurosystemu za úrokovú sadzbu vyššiu ako je úroková sadzba pre hlavné refinančné operácie.

V hlavných refinančných operáciách si môžu protistrany požičať likviditu od Eurosystemu oproti zábezpeke na týždeň, za túto vopred stanovenú úrokovú sadzbu.

Jednodňové sterilizačné operácie, tzv. depozitná facilitá, môžu protistrany použiť na jednodňový vklad v Eurosysteme za úrokovú sadzbu nižšiu ako je úroková sadzba pre hlavné refinančné operácie.

PLATNÉ OD	JEDNODŇOVÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	HLAVNÉ REFINANČNÉ OPERÁCIE	JEDNODŇOVÉ STERILIZAČNÉ OPERÁCIE
20.9.2023	4,75 %	4,50 % ✓	4,00 %
2.8.2023	4,50 %	4,25 %	3,75 %
21.6.2023	4,25 %	4,00 %	3,50 %
10.5.2023	4,00 %	3,75 %	3,25 %
22.3.2023	3,75 %	3,50 %	3,00 %
8.2.2023	3,25 %	3,00 %	2,50 %
21.12.2022	2,75 %	2,50 %	2,00 %
2.11.2022	2,25 %	2,00 %	1,50 %
14.9.2022	1,50 %	1,25 %	0,75 %

Vklady prijaté v eurách od rezidentov eurozóny - priemerné úrokové miery zo stavu a nových obchodov

Stav vkladov:	čís. r.	Nefinančné spoločnosti S.11						Domácnosti S.14 + S.15					
		vklady s dohodnutou splatnosťou 2/			vklady s výpovednou lehotou 3/			vklady s dohodnutou splatnosťou 2/			vklady s výpovednou lehotou 3/		
		vklady splátné na požiadanie 4/	do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	
Obdobie	01/23	0,07	1,73	1,28	0,27	1,70	0,03	0,71	1,10	0,94	0,09	0,01	
	02/23	0,10	1,92	1,51	0,35	2,66	0,03	0,87	1,17	0,95	0,15	0,01	
	03/23	0,15	2,39	1,59	0,39	2,64	0,03	1,04	1,24	0,98	0,19	0,01	
	I. štvrťrok 2023	0,11	2,02	1,46	0,34	2,33	0,03	0,87	1,17	0,96	0,14	0,01	
	04/23	0,11	2,56	2,50	0,40	2,64	0,03	1,18	1,31	1,03	0,21	0,01	
	05/23	0,18	2,84	2,74	0,41	2,68	0,02	1,34	1,39	1,06	0,22	0,01	
	06/23	0,16	3,07	2,93	0,42	3,16	0,02	1,53	1,46	1,09	0,31	0,01	
II. štvrťrok 2023	0,15	2,82	2,73	0,41	2,83	0,03	1,35	1,19	1,06	0,25	0,01		
I. polrok 2023	0,13	2,42	2,09	0,37	2,58	0,03	1,11	1,28	1,01	0,19	0,01		
07/23	0,30	3,20	3,09	0,42	3,16	0,02	1,64	1,54	1,12	0,37	0,01		
08/23	0,25	3,38	3,83	0,44	3,61	0,02	1,78	1,65	1,16	0,51	0,01		
09/23	0,27	3,61	4,07	0,44	3,62	0,02	1,88	1,72	1,19	0,60	0,01		
III. štvrťrok 2023	0,27	3,40	3,66	0,44	3,46	0,02	1,77	1,64	1,15	0,50	0,01		
10/23	0,36	3,67	4,09	0,82	3,62	0,02	2,34	1,83	1,22	0,72	0,01		
11/23	0,43	3,74	4,10	0,89	3,63	0,01	2,16	1,87	1,25	0,83	0,01		
12/23P	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
IV. štvrťrok 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
II. polrok 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
rok 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

Nové vklady: 2/	čís. r.	Nefinančné spoločnosti S.11						Domácnosti S.14 + S.15					
		vklady s dohodnutou splatnosťou 2/			vklady s výpovednou lehotou 3/			vklady s dohodnutou splatnosťou 2/			vklady s výpovednou lehotou 3/		
		vklady splátné na požiadanie 4/	do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	
Obdobie	01/23	0,07	1,99	2,83	3,11	1,70	0,03	2,13	1,81	2,22	0,09	0,01	
	02/23	0,10	2,12	3,83	3,25	2,66	0,03	2,22	1,64	2,01	0,15	0,01	
	03/23	0,15	2,56	3,40	2,27	2,64	0,03	2,50	1,82	2,13	0,19	0,01	
	I. štvrťrok 2023	0,11	2,22	3,35	2,88	2,33	0,03	2,28	1,76	2,12	0,14	0,01	
	04/23	0,11	2,65	4,05	2,46	2,64	0,03	2,63	1,82	2,31	0,21	0,01	
	05/23	0,18	2,96	4,03	1,35	2,68	0,02	2,84	1,99	2,16	0,22	0,01	
	06/23	0,16	3,14	4,04	1,57	3,16	0,02	2,97	2,03	2,11	0,31	0,01	
II. štvrťrok 2023	0,15	2,92	4,04	1,79	2,83	0,03	2,81	1,94	2,19	0,25	0,01		
I. polrok 2023	0,13	2,57	3,70	2,34	2,58	0,03	2,55	1,85	2,16	0,19	0,01		
07/23	0,30	3,26	4,26	3,10	3,16	0,02	3,16	2,14	2,42	0,37	0,01		
08/23	0,25	3,45	4,46	2,14	3,61	0,02	3,30	2,44	2,58	0,51	0,01		
09/23	0,27	3,71	4,46	0,57	3,62	0,02	3,37	2,49	2,64	0,60	0,01		
III. štvrťrok 2023	0,27	3,47	4,39	1,94	3,46	0,02	3,28	2,36	2,55	0,50	0,01		
10/23	0,36	3,71	4,14	2,19	3,62	0,02	3,50	2,68	2,82	0,72	0,01		
11/23	0,43	3,75	4,13	1,42	3,63	0,01	3,50	2,62	2,62	0,83	0,01		
12/23P	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
IV. štvrťrok 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
II. polrok 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
rok 2023	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		

Poznámky: Úrokové miery poskytnuté domácnými úverovými inštitúciami sú vypočítané podľa harmonizovanej metodiky, ktorá je v súlade s Nariadením ECB (EÚ) No 1072/2013 ECB, sektorová klasifikácia je v súlade s ESA2010.

1/Nové obchody pri vkladoch s dohodnutou splatnosťou sú všetky nové zmluvy medzi domácnosťami alebo nefinančnými spoločnosťami a bankou.

2/Vklady s dohodnutou splatnosťou sú neprevoditeľné vklady, ktoré sa nemôžu zameniť za obeživo pred vopred dohodnutým termínom splatnosti, resp. ich výmena za obeživo je možná len s pokutou.

3/Vklady s výpovednou lehotou sú neprevoditeľné vklady bez dohodnutej splatnosti, ktoré môžeme zameniť za hotovosť len v súlade s dohodnutou výpovednou lehotou. Kategória sa vykazuje ako súv. ku koncu referenčného obdobia.

4/Vklady splátné na požiadanie sú zameniteľné za hotovosť na požiadanie, prostredníctvom šeku, bankového príkazu alebo podobne, bez akéhokoľvek odkladu, pokiaľ nie je výslovné obmedzenie. Kategória sa vykazuje ako stav ku koncu referenčného obdobia.

R - rok, M - mesiac

MESTO MODRA



Vyhlasenie schváleného

Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modry č. 5/2022, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Mesto Modra v zmysle § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

týmto vyhlasuje:

Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modry č. 5/2022, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

V Modre, dňa 14.12.2022

Juraj Petrakovič, v.r.
primátor mesta Modry

MESTO MODRA



Mestské zastupiteľstvo mesta Modry v súlade s ust. § 6 ods. 1, § 11 ods. 4 písm. g) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto Všeobecne záväznom nariadení mesta Modry č. 5/2022, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady.

Čl. I. Predmet úpravy

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady zo dňa 15. novembra 2012 v znení Dodatku č. 1 k Všeobecne záväznému nariadeniu mesta Modry o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady zo dňa 12. decembra 2013, Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modry č. 06/2015, zo dňa 10.12.2015, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modry č. 4/2016 zo dňa 15.12.2016, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modry č. 7/2017, zo dňa 14.12.2017, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modry č. 7/2019, zo dňa 11.12.2019, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modry č. 10/2020, zo dňa 08.12.2020, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady a Všeobecne záväzného nariadenia mesta Modry č. 4/2021, zo dňa 14.12.2021, ktorým sa mení a dopĺňa Všeobecne záväzné nariadenie mesta Modry č. 6/2012 o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady sa mení a dopĺňa nasledovne:

1. V § 5 písmená a), c), e) znejú nasledovne:

- „a) ornú pôdu, chmeľnice, vinice a ovocné sady, trvalé trávnaté porasty 1,00 %
- c) zastavané plochy a nádvoría, ostatné plochy 1,30%
- e) stavebné pozemky 2,00%“.

2. V § 8 odseku 1 písmená a), b), c), g), h) znejú nasledovne:

„a) stavby na bývanie a ostatné stavby tvoriace príslušenstvo hlavnej stavby vo výške 0,40 €/m²

b) stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie, stavby pre vodné 0,28 €/m²

c) chaty a stavby na individuálnu rekreáciu 1,40 €/m²

g) priemyselné stavby a stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, s výnimkou stavieb na skladovanie a administratívu vo výške 2,80 €/m²

h) stavby na ostatnú podnikateľskú a zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu vo výške 2,80 €/m²“.

3. V § 11 písmeno a) znie nasledovne:

„a) byty vo výške 0,60 €/m²“.

4. § 22 znie nasledovne:

„Pod verejným priestranstvom sa rozumie časť územia mesta, ktorá je svojim charakterom určená na všeobecné využívanie, alebo inak slúži všeobecnej potrebe.

Verejným priestranstvom je najmä cesta, miestna komunikácia, chodník, námestie, trhovisko, plochy parkov, verejnej zelene, plochy medzi budovami sústredenej bytovej výstavby a pod., ktoré sú na účely tohto VZN verejnosti prístupné a zároveň sú vo vlastníctve mesta.“

5. V § 23 odseku 1 sa za prvou vetou vkladajú za sebou dve nové vety, ktoré znejú nasledovne:

„Verejným priestranstvom sú verejnosti prístupné pozemky vo vlastníctve obce. Verejným priestranstvom nie sú pozemky, ktoré obec prenajala podľa osobitného zákona.“

6. V § 25 odsek 3 znie nasledovne:

„Sadzba dane za užívanie verejného priestranstva bez splnenia oznamovacej povinnosti sa stanovuje na 1,00 €/m² deň.“

7. V § 25 odsek 5 znie nasledovne:

„Sadzba dane pre skládku voľne ležiaceho stavebného a iného materiálu (piesok, štrk a pod.) a zariadenie staveniska (napr. lešenie) „sa stanovuje na 0,30 €/m² deň“.

8. V § 25 odsek 7 znie nasledovne:

„Sadzba dane za parkovanie nepojazdných vozidiel – vozidiel bez ŠPZ alebo bez EČV odstavených na verejnom priestranstve sa stanovuje na 0,35 €/m²/deň.“

9. V § 25 odsek 9 znie nasledovne:

„Sadzba dane pre prvky umeleckoremeselného charakteru podporujúce prezentáciu vinárstva, vinohradníctva a keramiky (napr. sud na víno) sa stanovuje

na 0,05 €/m²/deň.“

10.V § 25 odsek 10 bod b) znie nasledovne:

a) sa pri dobe dlhšej ako 6 mesiacov stanovuje na „0,70 €/m² deň“

11. § 26 znie nasledovne:

„Daňová povinnosť vzniká dňom začatia osobitného užívania verejného priestranstva a zaniká dňom skončenia osobitného užívania verejného priestranstva.“

12.V § 27 odseku 2 písmeno a) znie nasledovne:

„a) identifikačné údaje daňovníka, fyzická osoba - meno, priezvisko, rodné číslo, adresu trvalého alebo prechodného pobytu, právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ – obchodné meno alebo názov, sídlo alebo miesto podnikania, IČO, meno a priezvisko štatutárneho zástupcu právnickej osoby,“

13.V § 27 odsek 3 znie nasledovne:

„Prílohy k oznámeniu:

- a) kópia povolenia na osobitné užívanie verejného priestranstva v zeleni
- b) kópia stavebného povolenia, stavebného rozhodnutia, ohlásenia stavebných úprav a udržiavacích prác, na zriadenie staveniska a pod.
- c) kópia povolenia na zriadenie sedenia pred prevádzkou
- d) kópia povolenia na rozkopávku miestnej komunikácie, parkovacích plôch a zelene
- e) kópia povolenia na osobitné užívanie verejného priestranstva pri podujatiach (napr. vinobranie)
- f) kópia povolenia na umiestnenie zariadenia slúžiaceho na poskytovanie služieb a predajného zariadenia (predajný stánok, predaj z vozidla)“

14.V § 28 odsek 1 znie nasledovne:

„Obec vyrubí daň rozhodnutím najskôr v deň vzniku daňovej povinnosti.“

15.V § 28 odsek 2 znie nasledovne:

„Vyrubená daň je splatná do 15 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.“

16.V § 29 odsek 4 znie nasledovne:

„4) Od dane sú oslobodené odstavené nepojazdné vozidlá, ktoré užívateľ odstráni do 48 hodín od ich odstavenia na verejnom priestranstve.“

17.V § 50 odseku 1 písmena b) druhá tabuľka znie nasledovne:

BRO (biologicky rozložiteľný odpad)	Sadzba EUR/liter	Objem zbernej nádoby	Počet vývozov
240 L	0,010	240	20

Čl. II.
Závěrečné ustanovenia

1. Mestské zastupiteľstvo mesta Modry sa na tomto všeobecne záväznom nariadení uznieslo dňa 14.12.2022.
2. Návrh tohto všeobecne záväzného nariadenia bol zverejnený na pripomienkovanie občanov na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta dňa 29.11.2022 a zvesený dňa 15.12.2022.
3. Prijaté všeobecne záväzné nariadenie bolo zverejnené na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta dňa 15.12.2022 a zvesené dňa 02.01.2023.
4. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 01.01.2023.

Juraj Petrakovič, v. r.
primátor mesta Modry

Fotodokumentácia zo dňa 31.1.2024.

Budova na Šúrskej ulici č. 5 v Modre, č.s. 716, k.ú. Modra na pozemku p.č. 1328/2, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok.





Prípojky IS



Klimatizačné jednotky na fasáde



Plynová kotolňa



Dvere do kotolne



Chodba



Vstupné dvere



Drevené zdvojené okná



Článkové liatinové radiátory



Kancelárie





Schodisko



hygienické vybavenie – 1.N.P.



Vodovodná prípojka v budove





Chodba – 2.N.P.



Hygienické vybavenie – 2.N.P.



Plastové okná



Chodba – 3.N.P.



Hygienické vybavenie – 3.N.P.



Plastové okná



Oceľová zasklená stena – schodisko



Malá kuchynka




Kuchynka na 3.N.P.

Objednávka č. 202400020**Odberateľ: Mesto Modra**Dukelská 941/38
900 01 Modra**IČO:** 00304956**IČ DPH:** SK2020662193**DIČ:** 2020662193**Dodávateľ: STATUS Plus, s. r. o.**29.augusta 2281/32
811 07 Bratislava-Staré Mesto**IČO:** 45549192**IČ DPH:** SK2023050898**Spôsob platby:** Banka**Peňažný ústav:** Všeobecná úverová banka, a. s.**IBAN:** SK82 0200 0000 0000 2362 3112**Dátum dodania:** **Spôsob dopravy:****Miesto určenia:****Dátum vystavenia:** 26.01.2024**Vybavuje:** Mária Blechová**Telefón:** 033/647 4902**Fax:****E-mail:****Ponuka zo dňa:** 25.01.2023**číslo:****Predmet objednávky:**

Objednávame u Vás:

P.č.	Názov	Množ.	MJ	Jedn. cena (€)	Spolu (€)
1	Vyhodenie znaleckého posudku vo veci stanovenia VŠH budovy a pozemku Šúrska 5 Rozpočtová klasifikácia: 41 0111 63700501 31	1		1 080.0000	1 080.00

Spolu s DPH**1 080.00**
Mária Blechová
referent evidencie a správy majetku.....
Pečiatka a podpis objednávateľa

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok bol vypracovaný znaleckou organizáciou STATUS Plus, s.r.o. zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore: STAVEBNÍCTVO, odvetviach: POZEMNÉ STAVBY, ODHAD HODNOTY NEHNUTEĽNOSTÍ, pod evidenčným číslom 900247.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 10/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Igor Grebáč,
znalec, konateľ spoločnosti,



STATUS Plus, s.r.o.
Ing. Iveta Grebáčová,
znalec, osoba zodpovedná za
výkon znaleckej činnosti.