



M E S T O S V Ä T Ý J U R

Mestský úrad, Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

Vo Svätom Jure, 25.01.2024

číslo materiálu

| | |
|---|---|
| 5 | 9 |
|---|---|

Rokovanie Mestského zastupiteľstva dňa 07.02.2024

| | |
|--------------------------|---|
| 5. bod rokovania | Nakladanie s majetkom Mesta |
| Názov materiálu | Nakladanie s majetkom mesta – Spôsob nakladania s majetkom – odpredaj pozemkov parc. č. 457/60, 457/59 |
| Materiál obsahuje | <ul style="list-style-type: none">➤ Správa➤ Geometrický plán➤ Znalecký posudok➤ Situácia |

Návrh uznesenia:

- 1) Mestské zastupiteľstvo schvaľuje nakladanie s majetkom mesta, a to odpredaj novovytvorených pozemkov 457/60 zastavané plochy a nádvoría o výmere 30 m² a 457/59 zastavané plocha a nádvoría o výmere 36 m², ktoré boli zamerané geometrickým plánom 22/2023 v k. ú. Neštich z pozemku KN E 467 (LV 342), v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Za dôvody hodného osobitného zreteľa pri prevode majetku mesta je možné, v súvislosti s predmetným pozemkom a v zmysle schválených Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Svätý Jur zo dňa 08.11.2023 považovať prípady, podľa § 9 ods. 6 písm. b) „*pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou*“ v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta. Výška kúpnej ceny podľa znaleckého posudku je stanovená na 49,82 €/m², t. j. za celú výmeru (30 m² + 36 m²) 3 222,12 €, v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) bod 3. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Termín platnosti uznesenia: do 31.12.2024

| Celkový počet poslancov MsZ | Prítomní poslanci | Hlasoval ZA | Hlasoval PROTI | Zdržal sa | Nehlasoval |
|-----------------------------|-------------------|-------------|----------------|-----------|------------|
| 11 | | | | | |

- 2) Mestské zastupiteľstvo poveruje primátora mesta podpísať kúpno-predajnú zmluvu na novovytvorené pozemky 457/60 zastavané plochy a nádvoría o výmere 30 m² a 457/59 zastavané plocha a nádvoría o výmere 36 m², ktoré boli zamerané geometrickým plánom 22/2023 v k. ú. Neštich z pozemku KN E 467 (LV 342).

Termín platnosti uznesenia: do 31.12.2024

| Celkový počet poslancov MsZ | Prítomní poslanci | Hlasoval ZA | Hlasoval PROTI | Zdržal sa | Nehlasoval |
|-----------------------------|-------------------|-------------|----------------|-----------|------------|
| 11 | | | | | |

Vyjadrenia členov komisií:

Komisia finančného riadenia mesta, projektov a programov:

Komisia odporúča nakladanie s majetkom – odpredaj pozemku 457/60 a zriadenie vecného bremena za cenu znaleckého posudku. (7:0:0)

Komisia územného rozvoja výstavby a ochrany kultúrnych pamiatok:

Komisia odporúča spôsob nakladania s majetkom. (10:0:0)

Komisia pre vinohradníctvo, poľnohospodárstvo a životné prostredie :

Komisia odporúča spôsob nakladania s majetkom – odpredaj pozemkov a zriadenie vecného bremena (6:1:1)

Komisia sociálnych vecí, rodiny a verejného poriadku:

Nebolo predmetom rokovania.

Komisia pre šport, kultúru a podnikanie:

Nebolo predmetom rokovania.

Stanovisko Mestskej rady:

Mestská rada odporúča spôsob nakladania s majetkom – odpredaj pozemkov (3:0:0)

Správa spracovateľa:

Mestu Svätý Jur bola doručená žiadosť o odkúpenie pozemkov v k. ú. Neštich. Ide o novovytvorené pozemky 457/60 zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m² a 457/59 zastavané plocha a nádvoria o výmere 36 m², ktoré boli zamerané geometrickým plánom 22/2023 pôvodne časť pozemku KN E 467 (LV 342). Pozemky zamerané uvedeným geometrickým plánom sa nachádzajú:

- 457/60 je časť pod stavbou garáže (stavba nemá vydané stavebné povolenie), pozemok z hľadiska Územného plánu je určený na verejné dopravné a technické vybavenie územia,
- 457/59 je časť pozemku pod stavbou turistickej ubytovne (s. č. 1430), kde vlastníkom stavby je žiadateľ (LV 318), ide o zameranie stavby bez balkónov.

Žiadateľ pozemky dlhodobo užíva.

Na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bola cena za prevádzané nehnuteľnosti stanovená znaleckým posudkom vo výške 49,82 €/m², t. j. za celú výmeru (30 m² + 36 m²) 3 222,12 € v súlade s § 9 ods. 15 písm. f) bod 3.

Vyjadrenie predkladateľa:

Mesto súhlasí s odpredajom novovytvorených pozemkov 457/60 a 457/59 podľa geometrického plánu 22/2023 k. ú. Neštich.

Predkladá : Ing. Šimon Gabura, primátor mesta

Spracoval : Bc. Jarmila Simanová, útvár prednostu

PECH - Tour Slovakia s. r. o. Jozefkovo údolie 1430/40. 900 21 Svätý Jur

| | |
|-----------------------------------|--------------|
| MESTSKÝ ÚRAD SVÄTÝ JUR | |
| DÁTUM: 20 -12- 2023 | |
| Evidenčné číslo: 16536 | Číslo spisu: |
| Prílohy/listy 1x ZP | Vybavuje: |

Mestský úrad Svätý Jur

Prostredná ulica č. 29

900 21 Svätý Jur

Vec: Žiadosť o kúpu pozemkov p.č. 457/60 a p.č. 457/59

Na základe odpisu uznesenia z 8.11.2023 Vás žiadam o kúpu pozemkov uvedených v znaleckom posudku číslo 13/2023 vypracovaného Ing. Petrom Kovačovským , Za hradbami 9, Pezinok.

Mesto Svätý Jur žiadam s stanovením paragrafu 9 a odst. 8 pís e Zákona SNR číslo 138/1991 Zb o majetku mesta. Zdôvodnenie : prosím o uplatnenie o prípad hodný osobitného zreteľa na predmetnú nehnuteľnosť z dôvodu, že žiadateľ je vlastníkom nehnuteľnosti a to Horského hotela Eva, ktorého súčasťou bude aj garáž, súvisiaca s oporným múrom postaveným nad touto nehnuteľnosťou.

Vážený pán primátor, prosím Vás o vypracovanie kúpno-predajnej zmluvy na základe znaleckého posudku, ktorý k žiadosti prikladám.

Za kladné vybavenie Vám vopred ďakujem

Svätý Jur 20.12.2023

Dušan Pechar

konateľ spoločnosti

PECH - TOUR SLOVAKIA S.R.O.
JOZEFKOVO ÚDOLIE
900 21 SVÄTÝ JUR
IČO: 477004



MESTO SVÄTÝ JUR

Mestský úrad, Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

Odpis uznesenia z 08.11.2023

Číslo hlasovania: 10

Číslo bodu: 7.2.1 Spôsob nakladania s majetkom mesta - odpredaj pozemkov PECH TOUR Slovakia s.r.o.

Číslo uznesenia 2023/6-10

MsZ schvaľuje spôsob nakladania s majetkom mesta Svätý Jur, predaj novovytvorených pozemkov 457/60 zastavané plochy a nádvoria o výmere 30 m² a 457/59 zastavané plochy a nádvoria o výmere 36 m², ktoré boli zamerané geometrickým plánom 22-2023 v k. ú. Neštich z pozemku KN E 467 (LV 342), v súlade s § 9a ods. 15 písm. f/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov z dôvodu osobitného zreteľa a to, že žiadateľ má na pozemkoch stavbu vo svojom vlastníctve. Minimálna cena za odpredaj pozemkov, bude stanovená znaleckým posudkom v súlade s § 9a ods.15 písm, f/ bod 3. uvedeného zákona, ktorý dá vypracovať žiadateľ na vlastné náklady.

Termín platnosti uznesenia: do 31.12.2024

Celkový počet poslancov MsZ: 11

Poslanci mestského zastupiteľstva hlasovali nasledovne:

Za: 9

Proti: 0

Zdržali sa: 0

Nehlasovali: 0

Prítomní: 9

Za:

| | | | |
|-------------------------|--------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Mgr. Martin Achberger | Štefan Badinský | Ing. Peter Dočolomanský, PhD | Ing. Mariana Dvorščiková |
| Prof. ThDr. Július Filo | Ing. Michal Gabura | Prof. PhDr. František Gahér, CSc | JUDr. Ján Gróf |
| MUDr. Štefan Horváth | | | |



Ing. Šimon Gabura
primátor mesta

Znalec : Ing. Kovačovský Peter, Za Hradbami 9, 902 01 Pezinok, ev č. 911771
tel.čís.: 033 / 649 6311, 0905 362 749

Zadávateľ : PECH-TOUR Slovakia s.r.o., Jozefkovo údolie 40/1430, 900 21 Svätý Jur

Číslo spisu (objednávky) : 13/2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 13/2023

Vo veci : stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku registra „C“ parc.č. 457/59, 457/60 a všeobecnej hodnoty za zriadenie vecného bremena na umiestnenie vrtu pitnej vody na parc.č. 458/2, 460/19 v obci Svätý Jur.

Počet listov (z toho príloh) : 25 (13)
Počet odovzdaných vyhotovení : 2

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania :

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra „C“ č. 457/59, 457/60 a všeobecnú hodnotu za zriadenie vecného bremena na umiestnenie vrtu pitnej vody na parc.č. 458/2, 460/19 v k.ú. Neštich, obec Svätý Jur , okres Pezinok.

2. Účel znaleckého posudku :

Prevod vlastníctva nehnuteľnosti medzi tuzemskými osobami (fyzické, právnické) a jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena za umiestnenie vrtu pitnej vody

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu) : 14.12.2023.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje : 14.12.2023.

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) podklady dodané zadávateľom :

List MsÚ Svätý Jur č. 15645/1489/2023/Sim. zo dňa 16.11.2023.

Geometrický plán na oddelenie pozemkov, vyhotovený Ing. S.Zverinom dňa 19.5.2023, zák.č. 22-2023, overený OÚ Pezinok pod č. G1 431/2023 dňa 21.6.2023.

b) podklady získané znalcom :

Informatívny výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 342 - čiastočný, 1, 318, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

Kópia z mapy určeného operátu, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

ÚPN mesta Svätý Jur - komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využitia pozemku.

Zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.

6. Použité právne predpisy a literatúra :

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení neskorších predpisov.

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

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.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

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

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon), v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb. Žilinská univerzita v Žiline / EDIS, 2001, 2. vydanie, ISBN 80-7100-827-3.

7. Definície dôležitých pojmov :

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa :

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávacía metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Rozpočtový ukazovateľ pozemku je vytvorený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient vybavenia a polohy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

LIST VLASTNÍCTVA č. 342 - čiastočný, vyhotovený ÚGKaK SR :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

parc.č. 467 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 533 m²

Parcely registra "C"

parc.č. 458/2 - ostatná plocha o výmere 5 m²

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Mesto Svätý Jur v podiele 1/1

C. Ťarchy:

Ohodnocovaný pozemok bez ťarch.

LIST VLASTNÍCTVA č. 1 - čiastočný, vyhotovený ÚGKaK SR :

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc.č. 460/19 - zastavaná plocha a nádvorie o výmere 11 m²

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

1 Mesto Svätý Jur v podiele 1/1

C. Ťarchy:

Ohodnocovaný pozemok bez ťarch.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 8.12.2023, za účasti zadávateľa posudku. Zameranie nehnuteľností vykonané dňa 8.12.2023.

d) Porovnanie technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Na stavbu nebola poskytnutá projektová dokumentácia.

e) Porovnanie právnej dokumentácie so skutočným stavom :

Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

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

Pozemky - parcela registra „C“ č. 457/59, 457/60

Vecné bremeno za právo umiestnenia vrtu pitnej vody na parcele registra „C“ č. 458/2, 460/19.

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

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).

Nehnutelnosť sa nachádza v lokalite, ktorá je ÚPN mesta Svätý Jur funkčne určená "športovo - rekreačné územia" (zdroj: https://www.moderneobce2.sk/data/uploads/svatyjur.sk/zemn%C3%BD_pl%C3%A1n/_07_VP_S_ZaD_9_2022_11.pdf).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnutelnosť sa nachádza v extraviláne sídelného útvaru Svätý Jur, v miestnej časti Jozefkovo údolie. Pozemok je prístupný po asfaltovej komunikácii a je možnosť napojenia na verejné inžinierske siete: kanalizácia (areálová napojená na mestskú) a električka. Nehnutelnosť sa nachádza na okraji mesta v atraktívnej polohe vzhľadom na bývanie a rekreáciu.

Mesto Svätý Jur je tretím najväčším mestom v okrese Pezinok a nachádza sa tu Mestský úrad. Ďalej je v meste základné školstvo, lekáreň, pošta, kultúrne a telovýchovné zariadenia. Dopravné napojenie je na linky SAD a ŽSR. Životné prostredie je bez vážnejšieho poškodenia. Na severnom okraji mesta sa začína CHKO Malé Karpaty. V blízkosti mesta sa nachádzajú niekoľko rekreačné chatové oblasti.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Nehnutelnosť sa nachádza v lokalite, ktorá je ÚPN mesta Svätý Jur funkčne určená na "športovo - rekreačné územia", čím sú stanovené možnosti využitia nehnuteľnosti. Iné využitie sa nedá predpokladať

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Závady viazajúce na nehnuteľnosti, ani práva spojené s nehnuteľnosťou neboli zistené. S užívaním nehnuteľnosti nie sú spojené žiadne riziká.

2.1 STAVBY

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 Predaj

POPIS

Pozemok sa nachádza na mierne svahovitom teréne, bez obmedzujúcich faktorov. Možnosť napojenia na inžinierske siete - kanalizácia (areálová napojená na mestskú) a električka. Prístup je po asfaltovej komunikácii.

Podľa ÚPN mesta Svätý Jur sa pozemky nachádzajú v lokalite, ktorá je funkčne určená na "športovo - rekreačné územia".

Na základe GP bol z pôvodného pozemku reg. "E" č. 467 odčlenený pozemok reg. "C" parc.č. 457/59 o výmere 36 m² a parc.č. 457/60 o výmere 30 m².

Na pozemku reg. "C" parc.č. 457/59 sa nachádza časť stavby "turistickej ubytovne" súp.č. 1420 (vlastník PECH-TOUR Slovakia s.r.o. - vid' LV č.318), pozemok parc.č.457/60 je príľahlý k stavbe.

Vzhľadom na blízkosť Hl. m. SR Bratislava (15 km) je zvýšený dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite. Preto za jednotkovú cenu beriem cenu pozemku v Bratislave (66,39 €/m²) zníženú na 80 %, ktorá je ďalej upravená koeficientmi. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu že pozemok je zastavané stavbou

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 457/59 | zastavaná plocha a nádvorie | 36,00 | 1/1 | 36,00 |
| 457/60 | zastavaná plocha a nádvorie | 30,00 | 1/1 | 30,00 |
| Spolu výmera | | | | 66,00 |

Obec:
Východisková hodnota:

Svätý Jur
V_{HMJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k _s koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu | 0,90 |
| k _v koeficient intenzity využitia | 5. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu | 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 | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) | 1,20 |
| k _Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,01 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) | 0,70 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|--|------------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,01 * 0,70$ | 0,9380 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V_{SHMJ} = V_{HMJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 0,9380$ | 49,82 €/m² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 457/59 | $36,00 \text{ m}^2 * 49,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 1 793,52 |
| parcela č. 457/60 | $30,00 \text{ m}^2 * 49,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 1 494,60 |
| Spolu | | 3 288,12 |

2.2.1.2 Pozemok č. 458/2, 460/19**POPIS**

Pozemok sa nachádza na mierne svahovitom teréne, bez obmedzujúcich faktorov. Možnosť napojenia na inžinierske siete - kanalizácia (areálová napojená na mestskú) a elektriika. Prístup je po asfaltovej komunikácii.

Podľa ÚPN mesta Svätý Jur sa pozemky nachádzajú v lokalite, ktorá je funkčne určená na "športovo - rekreačné územia".

Na pozemku reg. "C" parc.č. 458/2, 460/19 sa nachádza vrt pitnej vody, ktorý zásobuje vodou stavbu "turistickej ubytovne" súp.č. 1420 (vlastník PECH-TOUR Slovakia s.r.o. - vid' LV č.318).

Vzhľadom na blízkosť Hl. m. SR Bratislava (15 km) je zvýšený dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite. Preto za jednotkovú cenu beriem cenu pozemku v Bratislave (66,39 €/m²) zníženú na 80 %, ktorá je ďalej upravená koeficientmi. Koeficient redukujúcich faktorov bol použitý z dôvodu že pozemok je zastavané stavbou.

| Parcela | Druh pozemku | Spolu výmera [m ²] | Spoluvlastnícky podiel | Výmera [m ²] |
|---------------------|-----------------------------|--------------------------------|------------------------|--------------------------|
| 458/2 | ostatná plocha | 5,00 | 1/1 | 5,00 |
| 460/19 | zastavaná plocha a nádvorie | 11,00 | 1/1 | 11,00 |
| Spolu výmera | | | | 16,00 |

Obec:

Svätý Jur

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 80,00% z 66,39 €/m² = 53,11 €/m²

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|--|--|---------------------|
| k _s koeficient všeobecnej situácie | 3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu | 0,90 |
| k _v koeficient intenzity využitia | 5. - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu | 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 | 3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha) | 1,30 |
| k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny) | 1,20 |
| k _Z koeficient povyšujúcich faktorov | 3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,01 |
| k _R koeficient redukujúcich faktorov | 11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.) | 0,70 |

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|--------------------------------------|---|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 0,90 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,20 * 1,01 * 0,70$ | 0,9380 |
| Jednotková všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 0,9380$ | 49,82 €/m ² |

VYHODNOTENIE

| Názov | Výpočet | Všeobecná hodnota [€] |
|-------------------|---|-----------------------|
| parcela č. 458/2 | $5,00 \text{ m}^2 * 49,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 249,10 |
| parcela č. 460/19 | $11,00 \text{ m}^2 * 49,82 \text{ €/m}^2 * 1/1$ | 548,02 |
| Spolu | | 797,12 |

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok č. 458/2, 460/19

Nájom je odvodený od všeobecnej hodnoty pozemku, ktorá je vypočítaná metódou polohovej diferenciacie. Pre stanovenie výšky ročného nájomného na dobu neurčitú, sa uvažuje v zmysle príslušnej vyhlášky s dobou návratnosti investícií s obdobím 20 rokov. Daň z príjmu pre obce je 15 %.

Úroková miera bola stanovená na základe úrokových mier nových vkladov (nové obchody) - EUR v (%) p.a. pre Slovensko, pre vklady pre domácnosti s dobou dohodnutej splatnosti nad 2 roky. Pre posudzované (známe) obdobie 10/2023, čo je 2,82 %.

Úroková miera je na: <https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>.

| | |
|--|----------------------|
| VŠH m ² pozemku polohovou diferenciaciou: | 49,820 € |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície: | 20 rokov |
| Úroková miera: | 2,82 % |
| Daň z príjmu: | 15 % |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zat'azenie: | 1,15 |
| Počet MJ pozemku: | 16,00 m ² |

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 49,820 * \left[\frac{(1+0,0282)^{20} * 0,0282}{(1+0,0282)^{20} - 1} \right] * 1,15 = 3,787 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 16,00 \text{ m}^2 * 3,787 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 60,59 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Pozemok č. 458/2, 460/19

POPIS

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa.

Delia sa na vecné bremená s povinnosťou:

- konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú hranicu),
- strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo)

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto: závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom). Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty. Pri závadách časovo neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie 20 rokov.

Bežný odčerpateľný zdroj = ročný hrubý výnos z nájmu - odhadovaná bežná strata.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia podľa rozsahu práva.

Vecné bremeno je časovo neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov.

Základná úroková sadzba v čase ohodnotenia je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS - 10/2023 je 2,82 %.

Odhadovaná strata z nevyužitého nájomného je v súlade s metodikou USI Žilina v intervale 0 % až 75 %.

4.1.1 Základné údaje

| | |
|----------------------------|----------------------------------|
| Zadelenie vecného bremena: | Závada viaznuca na nehnuteľnosti |
| Obdobie: | Časovo obmedzené |
| Doba trvania: | 20 r. |
| Úroková miera: | 2,82 % |

4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov | Výpočet MJ | MJ | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ [€/rok] | Hrubý príjem spolu [€/rok] |
|----------------------|------------|----------------|----------|-------------------------|----------------------------|
| Nájom 458/2 + 460/19 | 5+11 | m ² | 16,00 | 3,787 | 60,59 |

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Bežnú stratu výnosu z nájomného vo výške 20 % z hrubého výnosu pozemku | 0,20*60,59 | 12,12 |
| Predpokladané bežné náklady spolu: | | 12,12 |

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 60,59 - 12,12 - 12,12 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 36,35 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

| Názov vynaloženého nákladu | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|--|-------------------------|-----------------------|
| Bežnú stratu výnosu z nájomného vo výške 20 % z hrubého výnosu pozemku | 0,20*60,59 | 12,12 |
| Predpokladané budúce náklady spolu: | | 12,12 |

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 20 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$20 * (100 - 20) / 100 = 16,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 60,59 - 12,12 - 12,12 (20\% \text{ strata}) - 9,69 (16\% \text{ obmedzenie}) = 26,66 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |26,66 - 36,35| = 9,69 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 2,82 / 100 = 0,0282$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 9,69 * \frac{(1+0,0282)^1 - 1}{(1+0,0282)^1 * 0,0282}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 9,42 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 9,42 / 16 = 0,59 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 9,69 * \frac{(1+0,0282)^{20} - 1}{(1+0,0282)^{20} * 0,0282}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 146,59 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 146,59 / 16 = 9,16 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra „C“ č. 457/59, 457/60 a všeobecnú hodnotu za zriadenie vecného bremena na umiestnenie vrtu pitnej vody na parc.č. 458/2, 460/19 v k.ú. Neštich, obec Svätý Jur, okres Pezinok.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Stavby | |
| Pozemky | |
| Predaj - parc. č. 457/59 (36 m ²) | 1 793,52 |
| Predaj - parc. č. 457/60 (30 m ²) | 1 494,60 |
| Spolu pozemky (66,00 m²) | 3 288,12 |
| Všeobecná hodnota celkom | 3 288,124 |
| Všeobecná hodnota zaokrúhlene | 3 290,00 |
| Všeobecná hodnota slovom: Štyritisícdeväťdesiat Eur | |

REKAPITULÁCIA NÁJMU

| Názov | Nájom/MJ [€/rok] | Nájom [€/rok] |
|--|------------------|---------------|
| Pozemky | | |
| Pozemok č. 458/2, 460/19 | 3,787 | 60,59 |
| Spolu | | 60,59 |
| Zaokrúhlene | | 61,00 |
| Slovom: Šesťdesiatjeden Eur/rok | | |

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|---|-----------------------|--------------|
| Pozemok č. 458/2, 460/19 | 146,59 | znižuje |
| Spolu VŠH | 146,59 | |
| Slovom: Jedenstoštyridsaťsedem Eur | | |

Výška jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na parc.č. 458/2, 460/19, spolu vo výmere 16 m² je 146,59 €.

V Pezinku, dňa 14.12.2023

Tel.čís.: 033 / 649 6311
0905 362 749



Ing. Kovačovský Peter

IV. PRÍLOHY

List MsÚ Svätý Jur č. 15645/1489/2023/Sim. zo dňa 16.11.2023.

Geometrický plán na oddelenie pozemkov, vyhotovený Ing. S.Zverinom dňa 19.5.2023, zák.č. 22-2023, overený OÚ Pezinok pod č. G1 431/2023 dňa 21.6.2023.

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

Kópia z mapy určeného operátu, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

Informatívny výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 342 - čiastočný - 2 x, 1, 318, k.ú. Neštich, vydaný ÚGKaK SR dňa 12.12.2023.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecká doložka :

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvia: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 911771. Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 13/2023. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

Podpis znalca





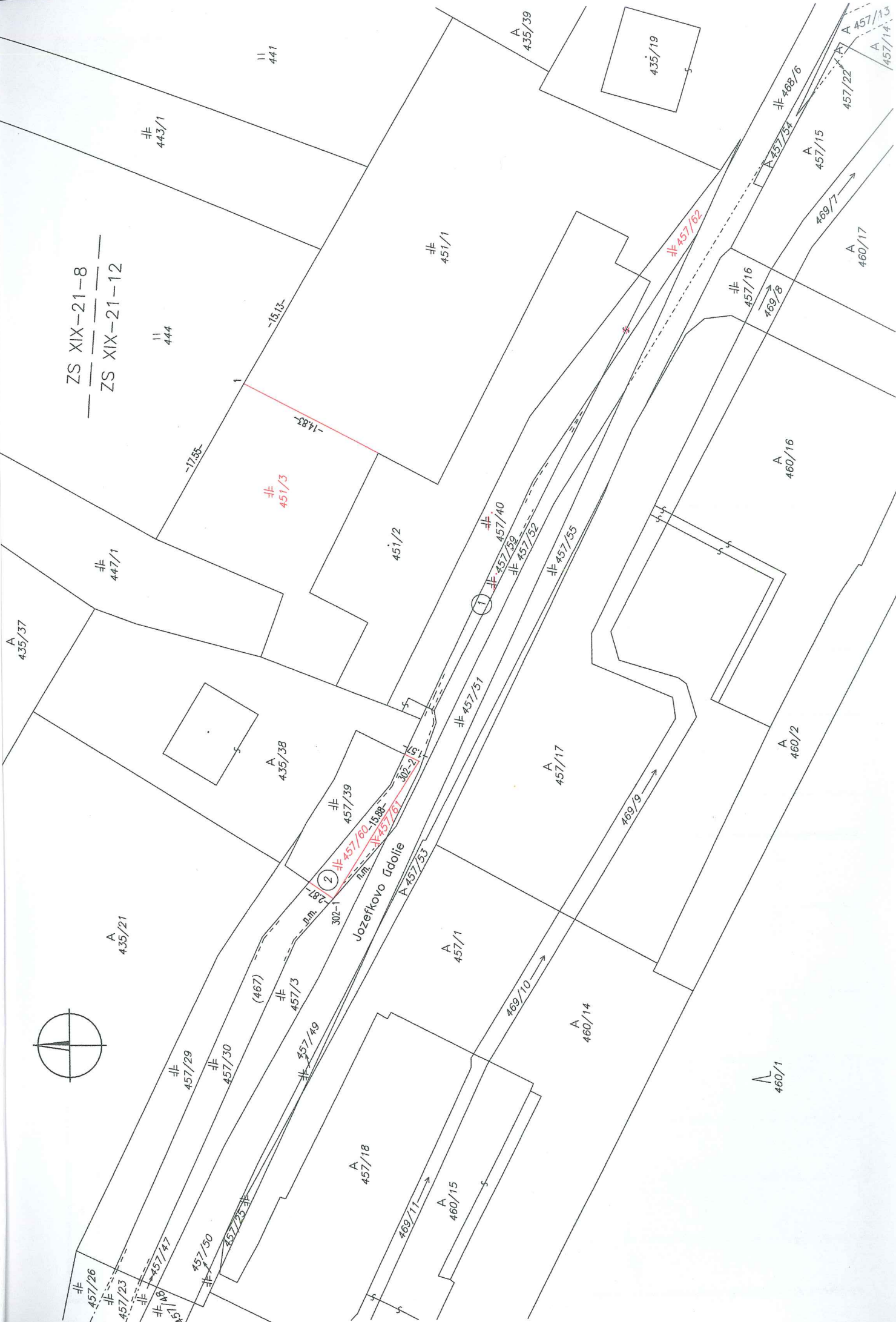
Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/95 Zb.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

| | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|
| Vyhotovitel ING. STANISLAV ZVERINA Geodetické práce Dukelská 47, Modra tel.: 033/647 5393 IČO: 40 546 217 stanislav.zverina@gmail.com | | Kraj Bratislavský | Okres Pezinok | Obec Svätý Jur | |
| | | Kat. územie Neštich | Číslo plánu 22-2023 | Mapový list č. ZS XIX-21-12 | |
| | | GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie pozemkov p.č. 451/3, 457/60, 457/61, 457/62 a určenie vlastníckeho práva k pozemkom p.č. 457/59, 457/60. | | | |
| Vyhotovil | | Autorizačne overil | | Úradne overil | |
| Dňa: 19.5.2023 | Meno: Ing. Stanislav Zverina | Dňa: 22.5.2023 | Meno: Ing. Stanislav Zverina | Dňa: 21-06-2023 | Meno: Ing. Iveta Jankovičová |
| Nové hranice boli v prírode označené kov. rúrkami, múrom, oporným múrom | | Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom | | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č.215/95 Z.z. o geodézii a kartografii | |
| Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 366 | | | | Číslo: 21-631/2023 | |
| Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii | | Pečiatka a podpis | | Pečiatka a podpis | |



ZS XIX-21-8
ZS XIX-21-12



VÝKAZ VÝMER

| Doterajší stav | | | | | | | | | | Zmeny | | | | Nový stav | | | |
|-----------------------|------------------------|-------|------|----|-----------------|------------------|-----------------------|------------------------|----------------|----------------|------------------|------------------------|--|---|----|----------------|----------------|
| pzkn. vločky PK | listu vlastn. LV | Číslo | | | Druh pozemku | Diel číslo | k parcele číslo | od parcely číslo | m ² | m ² | Číslo parcely | Výmera ha | Druh pozemku kód | Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo) | | | |
| | | PK | KN-E | KN | | | | | | | | | | | ha | m ² | m ² |
| 342 | | | 467 | | 1 2 | 457/59 457/60 | | 36 30 | | (467) | 467 | zast. pl. zast. pl. | Doterajší | | | | |
| 244 | | | | | 1 | | 467 | 36 | 36 | 457/59 | 36 | zast. pl. 16 19 | PECH-TOUR Slovakia s.r.o. Jozefkovo údolie 1430/40 Svätý Jur | | | | |
| 318 | | | | | 2 | | | 30 | 30 | 457/60 | 30 | zast. pl. 22 | Dtto | | | | |
| | | | | | | | | | | 451/1 | 929 | zast. pl. 25 | Doterajší | | | | |
| | | | | | | | | | | 451/3 | 318 | zast. pl. 25 | Eva Pecharová rod. Osterová Jozefkovo údolie 1430/40 Svätý Jur | | | | |
| | | | | | | | | | | 457/40 | 154 | zast. pl. 16 19 | Doterajší | | | | |
| | | | | | | | | | | 457/62 | 31 | zast. pl. 22 | PECH-TOUR Slovakia s.r.o. Jozefkovo údolie 1430/40 Svätý Jur | | | | |
| Spolu: | | | | | | | | | | | 1965 | | | | | | |
| | | | | | | | | 66 | 66 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | 451/1 | 929 | zast. pl. 25 | Doterajší | | | | |
| 244 | | | | | | | | | | 451/3 | 318 | zast. pl. 25 | ako v stave právnom | | | | |
| | | | | | | | | | | 457/30 | 126 | zast. pl. 22 | Doterajší | | | | |
| | | | | | | | | | | 457/60 | 30 | zast. pl. 22 | ako v stave právnom | | | | |

VÝKAZ VÝMER

| Doterajší stav | | | | | | | | | | Zmeny | | | | | Nový stav | | | | |
|-----------------|------------------------|----|--------------|--------|--------------|-----------|------------|-----------------|------------------|----------------|---------------|-----------|------------------|---|-----------|----------------|----------------|--|--|
| pzkn. vložky PK | Číslo listu vlastn. LV | | parcely KN-E | | Druh pozemku | Výmera ha | Diel číslo | k parcele číslo | od parcely číslo | m ² | Číslo parcely | Výmera ha | Druh pozemku kód | Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídl.) | | | | | |
| | PK | LV | KN-E | KN | | | | | | | | | | | ha | m ² | m ² | | |
| | 318 | | | 457/40 | zast. pl. | 185 | | | | | 457/61 | 20 | zast. pl. 22 | Doterajší | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 457/40 | 154 | zast. pl. 16 | Dtto | | | | | |
| | | | | 457/59 | zast. pl. | 36 | | | | | 457/62 | 31 | zast. pl. 19 | ako v stave právnom | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 457/59 | 36 | zast. pl. 16 | Dtto | | | | | |
| Spolu: | | | | | | | | | | | 1644 | 1644 | | | | | | | |

Legenda: kód spôsobu využívania pozemku 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýté parkovisko a ich súčasť
 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
 kód druhu stavby 19 - Budova pre šport a na rekreačné účely

Situácia k žiadosti PECH TOUR, s.r.o.,
k.ú. Neštich



Pozemky 460/19 a 458/2
na ktorých sa nachádza vrt
– zdroj pitnej vody

Časť pozemku KN E 467 –
novovytvorená KN C 457/59

Časť pozemku KN E 467 –
novovytvorená KN C 457/60

Mountain hotel Eva
booking.com - Hotel

Vonkajší bazén
Dobráne - satvorené

Google