

## Bod č.

# Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovania Zastupiteľstva  
Bratislavského samosprávneho kraja

13. decembra 2024

## Návrh

**na vyhlásenie a schválenie podmienok Obchodnej verejnej súťaže na predaj  
majetku v k.ú. Senec, vedeného na LV č. 155 a príslušenstva**

---

### Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA  
predseda  
Bratislavského samosprávneho kraja

### Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa
3. Prílohy
4. Stanoviská komisí

### Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA  
riadiťka  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia  
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

### Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray  
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Ľuboš Majer  
vedúci oddelenia správy majetku

Mgr. Radovan Pinka  
referent právneho oddelenia

Bratislava  
december 2024

## N á v r h u z n e s e n i a

### U Z N E S E N I E č. .... /2024

zo dňa 13. 12. 2024

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

## A s c h v a ľ u j e

**A.1** vyhlásenie a podmienky obchodnej verejnej súťaže na predaj prebytočného majetku vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja zapísaného na liste vlastníctva č. 155, vedenom Okresným úradom Senec, katastrálnym odborom a príslušenstva neevidovaného na liste vlastníctva, nachádzajúceho sa v katastrálnom území Senec, obec Senec, okres Senec, a to:

#### **stavby zapísané na liste vlastníctva č. 155:**

- a ) stavba so súp. č. 155, postavená na pozemku s parc. č. 3259, druh stavby: 12,
- b ) stavba so súp. č. 156, postavená na pozemku s parc. č. 3261, druh stavby: 12,

#### **pozemky zapísané na liste vlastníctva č. 155:**

- a) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3259, o výmere, 187 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- b) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3260, o výmere, 254 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- c) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3261, o výmere, 197 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- d) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3262, o výmere, 478 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada,

#### **príslušenstvo stavieb neevidované na liste vlastníctva:**

- a) Oplotenie na parc.č.3262,
- b) Vodovodná prípojka na parc.č.3260,
- c) Vodomerná šachta na parc.č.3260,
- d) Kanalizácia na parc.č.3260,
- e) Plynová prípojka na parc.č.3260,
- f) Elektrická prípojka na parc.č.3260,
- g) Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155,
- h) Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260,
- i) Terasa na p.č.3262,
- j) Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba,
- k) Spevnené plochy na parc.č.3260-betón,

#### **s podmienkami:**

- **majetok sa predáva v stave tak ako stojí a leží**
- navrhovateľ je povinný uhradiť **zábezpeku v sume 60.000,- €**,
- navrhovateľ je povinný uhradiť **paušálne náklady v sume 20,- €**,
- kupujúci podpíše kúpnu zmluvu do 60 dní od schválenia uznesenia o vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže a predaji nehnuteľností úspešnému

uchádzačovi OVS v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote kupujúci nepodpíše kúpnu zmluvu, uznesenie stráca platnosť.

- kupujúci uhradí kúpnu cenu do 30-tich dní od zverejnenia kúpnej zmluvy v súlade s § 47a Občianskeho zákonníka

**A.2** záväzné kritérium pre vyhodnotenie ponúk - cena

**A.3** v prípade neúspešnosti OVS je riaditeľka Úradu Bratislavského samosprávneho kraja poverená opakovane OVS vyhlásiť

## **B ž i a d a**

výtlačok z predaja nehnuteľností v časti A tohto uznesenia zahrnúť v rámci návrhov rozpočtov Bratislavského samosprávneho kraja v rokoch 2025 až 2030 na výdavky v oblasti školstva, sociálnych vecí alebo zdravotníctva v okrese Senec.

## Dôvodová správa

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja na svojom zasadnutí dňa 20.09.2024 schválilo prebytočnosť majetku v k.ú. Senec, okres Senec, obec Senec, a to:

### stavby zapísané na liste vlastníctva č. 155:

- c ) stavba so súp. č. 155, postavená na pozemku s parc. č. 3259, druh stavby: 12,
- d ) stavba so súp. č. 156, postavená na pozemku s parc. č. 3261, druh stavby: 12,

### pozemky zapísané na liste vlastníctva č. 155:

- e) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3259, o výmere, 187 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- f) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3260, o výmere, 254 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- g) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3261, o výmere, 197 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- h) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3262, o výmere, 478 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada,

Súčasťou vyššie uvedených stavieb je aj ich príslušenstvo neevidované v katastri nehnuteľností, a to:

- a) Oplotenie na parc.č.3262,
- b) Vodovodná prípojka na parc.č.3260,
- c) Vodomerná šachta na parc.č.3260,
- d) Kanalizácia na parc.č.3260,
- e) Plynová prípojka na parc.č.3260,
- f) Elektrická prípojka na parc.č.3260,
- g) Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155,
- h) Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260,
- i) Terasa na p.č.3262,
- j) Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba,
- k) Spevnené plochy na parc.č.3260-betón,

Na základe Rozhodnutia o prebytočnosti môže samosprávny kraj s prebytočným majetkom naložiť nasledovnými spôsobmi:

- a. odňatie prebytočného majetku zo správy,
- b. zverenie prebytočného majetku do správy iného správcu v zriaďovateľskej pôsobnosti samosprávneho kraja,
- c. prevod správy prebytočného majetku medzi správcami,
- d. zámena správy prebytočného majetku medzi správcami,
- e. nájom prebytočného majetku,
- f. predaj (prípadne zámena) prebytočného majetku iným právnickým alebo fyzickým osobám

V súlade s §9a zákona č. 446/2001 Z.z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov sa prevody vlastníctva majetku vyššieho územného celku musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.



Úrad Bratislavského samosprávneho kraja zadal spracovanie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností, ktoré sú predmetom tohto návrhu uznesenia.

Znaleckým posudkom č. 136/2024, vypracovaným Otom Pisoňom, Vozová 6/10, 945 01 Komárno na základe objednávky zo dňa 08.11.2024 bola stanovená všeobecná hodnota stavieb, príslušenstva stavieb a pozemkov **v sume vo výške 571.000,- EUR.**

Na základe stanovenej všeobecnej hodnoty Úrad Bratislavského samosprávneho kraja navrhuje vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž na predaj nehnuteľností s nasledovnými podmienkami:

- a) **minimálny návrh** predložený uchádzačmi musí byť **v sume vo výške 571.000,- EUR,**
- b) **lehota na predloženie návrhu** sa s ohľadom na blížiaci sa obdobie sviatkov navrhuje **do 17.02.2024,**
- c) **uchádzač je povinný v ponuke predložiť doklad o zaplatení zábezpeky, v sume vo výške 60.000,- EUR** (sumu bola navrhnutá ako 10% minimálnej ceny po zaokrúhlení na celé desaťtisíce EUR),
- d) **uchádzač je povinný v ponuke predložiť doklad o zaplatení paušálnych nákladov v sume vo výške 20,- EUR,**
- e) **predmet predaja** sa predáva tak ako **stojí a leží,**
- f) **kupujúci je povinný podpísať kúpnu zmluvu** v lehote do 60 dní odo dňa schválenia výsledkov obchodnej verejnej súťaže a schválenia úspešného uchádzača uznesením zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja,

V súlade s vyššie uvedenými skutočnosťami, s prihliadnutím na prebytočnosť majetku Úrad Bratislavského samosprávneho kraja navrhuje vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž na predaj nehnuteľností v zmysle návrhu uznesenia a „Oznámenia o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže“

Prílohy:

- Znalecký posudok č. 136/2024 z 08.11.2024
- Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže – podmienky obchodnej verejnej súťaže
- Katastrálna mapa

*Príloha – „Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže – podmienky obchodnej verejnej súťaže“*

### **Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže**

podľa ustanovení § 281 až § 288 **Obchodného zákonníka** v znení neskorších predpisov

na podávanie návrhov na uzavretie Nájomnej/Kúpnej zmluvy za účelom prenájmu/prevodu vlastníckeho práva majetku vyhlasovateľa s použitím systému elektronickej aukcie

### **PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE**

#### **1. Identifikácia vyhlasovateľa**

**Názov :** Bratislavský samosprávny kraj (BSK)

**Sídlo:** Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

**IČO:** 36 063 606

**V zastúpení:** Mgr. Juraj Droba, MBA, MA - predseda

**Kontaktná osoba:** Mgr. Radovan Pinka

**tel. č.:** 02 48 26 4335

vyhlasuje  
**obchodnú verejnú súťaž**

na výber navrhovateľa na uzavretie kúpnej zmluvy za účelom prevodu majetku vyhlasovateľa.

#### **2. Špecifikácia predmetu obchodnej verejnej súťaže**

Predmetom predaja sú nehnuteľnosti nachádzajúce sa v katastrálnom území Senec, obec Senec, okres Senec, a to:

**stavby zapísané na liste vlastníctva č. 155 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor:**

- a ) stavba so súp. č. 155, postavená na pozemku s parc. č. 3259, druh stavby: 12,
- b ) stavba so súp. č. 156, postavená na pozemku s parc. č. 3261, druh stavby: 12,

**pozemky zapísané na liste vlastníctva č. 155 vedenom Okresným úradom Senec, katastrálny odbor:**

- a) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3259, o výmere, 187 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- b) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3260, o výmere, 254 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- c) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3261, o výmere, 197 m<sup>2</sup>, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie,
- d) pozemok parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 3262, o výmere, 478 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada,

**príslušenstvo stavieb neevidované na liste vlastníctva:**

- a) Oplotenie na parc.č.3262,
- b) Vodovodná prípojka na parc.č.3260,
- c) Vodomerná šachta na parc.č.3260,
- d) Kanalizácia na parc.č.3260,
- e) Plynová prípojka na parc.č.3260,
- f) Elektrická prípojka na parc.č.3260,

- g) Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155,
- h) Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260,
- i) Terasa na p.č.3262,
- j) Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba,
- k) Spevnené plochy na parc.č.3260-betón,

**s podmienkami:**

- **majetok sa predáva v stave tak ako stojí a leží**

**Stručný popis stavby súp. č. 155:**

Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia je čiastočne podpivničená, prízemná, murovaná z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm, strecha je sedlová s krytinou z trapézového plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

**Dispozičné riešenie:**

**Suterén (1.PP):** kotolňa, práčovňa

**Prízemie (1.NP):** vstupná brána (zádverie), chodba, sesterská izba, izba klientov 6x, kuchyňa, kúpeľňa, WC 3x, jedáleň. Vstup do budovy je z bočnej strany cez zádverie (prízemie), vstup do suterénu je zo zadnej strany vonkajším schodiskom.

Základy sú betónové, podmurovka murovaná omietnutá, obvodové murivo je murované z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Stropy suterénu sú železobetónové s rovným podhlľadom, na prízemí sú drevené trámové s rovným podhlľadom, okná sú plastové s izotermickými sklami, dvere sú drevené hladké a presklené, vonkajšia fasáda je na báze suchých omietkových zmesí, vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy suterénu sú betónové, podlahy prízemnia sú keramické v chodbe, kuchyni, kúpeľni WC 3x, ostatné podlahy sú veľkoplošné parkety. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia, vykurovanie je ústredné z kotolne kotlami na plyn, príprava teplej vody je v kotolni. Radiátory sú panelové. Splašky sú zvedené do kanalizácie, elektrická inštalácia svetelná a motorická v suteréne, svetelná na prízemí. Keramický obklad stien sociálnych zariadení je nad 1,35 m výšky. Výtokové armatúry sú nerezové pákové, zariadenie predmety sociálnych zariadení sú štandardné (3x WC, 2x umývadlá, 2x sprchy). V kuchyni je bežná kuchynská linka s nerezovým drezom s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, šporák je elektrický s digestorom, osadená je umývačka riadu. Stavba je napojená na plynovod, elektrickú a telekomunikačnú sieť, vodovod a kanalizáciu. Budova je pravidelne udržiavaná, je v dobrom technickom stave, bez viditeľných technických porúch, postupne rekonštruovaná, čo je zohľadnené v koeficiente vybavenosti). Stavba bola daná do užívania podľa zistenia na tvaromiestnej obhliadke v roku 1935, základná životnosť 130 rokov.

**Stručný popis stavby súp. č. 156:**

Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia je čiastočne podpivničená, prízemná, murovaná z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm, strecha je prevažne pultová s krytinou z trapézového plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, zadná časť stavby má plochú strechu s krytinou z asfaltových natavovacích pásov.

**Dispozičné riešenie:**

**Suterén (1.PP):** kotolňa, sklad

**Prízemie (1.NP):** , chodba, kancelária, sklad, schody do suterénu, vestibul, izba klientov 3x, kuchyňa, kúpeľňa, WC 2x, jedáleň. Vstup do budovy je z bočnej strany cez zádverie (prízemie), vstup do suterénu je zo zadnej strany vonkajším schodiskom.

Základy sú betónové, podmurovka murovaná omietnutá, obvodové murivo je murované z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Stropy suterénu sú železobetónové s rovným podhl'adom, na prízemí sú drevené trámové s rovným podhl'adom, okná sú plastové s izotermickými sklami, dvere sú drevené hladké a presklené, vonkajšia fasáda je na báze suchých omietkových zmesí, vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy suterénu sú betónové, podlahy prízemnia sú keramické v chodbe, kuchyni, kúpeľni WC 2x, ostatné podlahy sú veľkoplošné parkety. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia, vykurovanie je ústredné z kotolne kotlami na plyn, príprava teplej vody je v kotolni. Radiátory sú panelové. Splašky sú zvedené do kanalizácie, elektrická inštalácia svetelná a motorická v suteréne, svetelná na prízemí. Keramický obklad stien sociálnych zariadení je nad 1,35 m výšky. Výtokové armatúry sú nerezové pákové, zariadenie sociálnych zariadení sú štandardné (2x WC, 2x umývadlá, 2x sprchy). V kuchyni je bežná kuchynská linka s nerezovým drezom s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, šporák je elektrický bez digestora. Stavba je napojená na plynovod, elektrickú a telekomunikačnú sieť, vodovod a kanalizáciu. udoma je pravidelne udržiavaná, je v dobrom technickom stave, bez viditeľných technických porúch, postupne rekonštruovaná, čo je zohľadnené v koeficiente vybavenosti). Stavba bola daná do užívania podľa zistenia na tvaromiestnej obhliadke v roku 1935, základná životnosť 130 rokov.

### 3. Typ zmluvy:

Kúpna zmluva podľa Občianskeho zákonníka resp. osobitného predpisu.

### 4. Lehota a spôsob predloženia návrhu:

Súťaž sa začína dňom jej uverejnenia na úradnej tabuli BSK, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, internetovej stránke BSK a v regionálnej tlači. Navrhovateľ predkladá svoj návrh v zmysle nasledovných inštrukcií:

- a) **Deň, mesiac, rok a hodina, dokedy sa môžu predkladať návrhy: do 24.02.2025 do 12.00 hod.** – v uvedenej lehote musí byť návrh doručený na adresu vyhlasovateľa
- b) **Adresa, na ktorú sa má návrh doručiť:** Úrad Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
- c) **Jazyk, v ktorom sa musí písomný návrh predložiť:** slovenský
- d) **Forma predloženia návrhu:** Všetky požadované dokumenty, ktoré budú súčasťou súťažného návrhu je nutné doručiť v papierovej forme v **uzavretom obale označenom názvom a sídlom navrhovateľa** a heslom: napr. „**Obchodná verejná súťaž – „Predaj Senec“ – NEOTVÁRAŤ**“.
- e) Predložený návrh musí okrem iného obsahovať najmä:
  - identifikačné údaje navrhovateľa (pri F.O.: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska, pri P.O: obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, DIČ DPH, štatutárny orgán s uvedením oprávnenosti ku konaniu, originál výpisu z Obchodného registra),
  - označenie kontaktnej osoby navrhovateľa, telefonický kontakt a emailovú adresu, na ktorú mu bude vyhlasovateľom oznámený termín elektronickej aukcie,
  - navrhnutú kúpnu cenu za predmet súťaže,
  - písomné čestné prehlásenie navrhovateľa, že súhlasí s podmienkami verejnej obchodnej súťaže uvedenými v článku 7 tohto oznámenia,
  - písomné čestné vyhlásenie navrhovateľa, že súhlasí s ustanovením kúpnej zmluvy, že nehnuteľnosť kupuje tak ako stojí a leží,
  - doklad preukazujúci finančné krytie navrhovanej kúpnej ceny,
  - **doklad o úhrade zábezpeky v sume 60.000,- €**,

- **doklad o úhrade paušálnych nákladov v sume 20,00,- €**,
- písomný súhlas navrhovateľa s tým, že v prípade neuzavretia kúpnej zmluvy z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov, na základe ktorých on spôsobil neuzatvorenie nájomnej zmluvy, zložená zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa titulom zmluvnej pokuty.

#### **5. Rozsah a úplnosť súťažného návrhu**

Návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami súťaže a v požadovanom rozsahu.

#### **6. Lehota na oznámenie splnenia podmienok účasti vo verejnej obchodnej súťaži do 26.02.2025.**

Navrhovateľom, ktorí splnili podmienky účasti vo verejnej obchodnej súťaži formou elektronickej aukcie, vyhlasovateľ na emailové adresy zašle oznámenie o pridelení autorizačného kódu, pod ktorými môžu navrhovatelia vstupovať do elektronickej aukcie, dátum a čas konania elektronickej aukcie, príslušnú webovú adresu, kde bude elektronická aukcia prebiehať.

#### **7. Ďalšie podmienky vyhlasovateľa:**

- a) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo zmeniť podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť až do okamihu schválenia vybraného návrhu Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja podľa § 283 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka,
- b) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy až do okamihu schválenia vybraného návrhu Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja (§ 287 ods. 2 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) a ukončiť v tejto lehote obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu,
- c) návrh nemožno odvolať po jeho doručení vyhlasovateľovi,
- d) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo meniť všetky uvedené podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- e) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na vyhlásenie vybraného súťažného návrhu,
- f) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska požiadaviek vyhlasovateľa uvedených v súťažných podkladoch, vyradiť návrh z obchodnej verejnej súťaže,
- g) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať uchádzača na jeho doplnenie,
- h) vyhlasovateľ neuhrádza navrhovateľom žiadne náklady spojené s účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži,
- i) navrhovateľ je povinný pred podaním návrhu zaplatiť vyhlasovateľovi určenú paušálnu náhradu nákladov vo výške **20,00 €** spojených s obchodnou verejnou súťažou, pričom táto náhrada sa navrhovateľovi nevracia, doklad o jej zaplatení je prílohou návrhu, zaplatením sa rozumie vloženie sumy priamo do pokladne Úradu BSK v čase stránkových hodín alebo pripísanie sumy na príjmový účet vyhlasovateľa č. **Štátna pokladnica: SK17 8180 0000 0070 0048 7447**, vo variabilnom symbole účtovného dokladu pre potreby identifikácie navrhovateľa bude navrhovateľ uvádzať svoje rodné číslo v prípade fyzickej osoby, IČO v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa,
- j) navrhovateľ je povinný zložiť na príjmový účet vyhlasovateľa č. **SK70 8180 0000 0070 0048 7463 Swift: SPSRSKBA**, finančnú **zábezpeku vo výške 60.000,- €**, doklad o zaplatení je prílohou návrhu, zaplatením sa rozumie pripísanie sumy na uvedený účet vyhlasovateľa, vo variabilnom symbole účtovného dokladu pre potreby identifikácie

- navrhovateľa, bude navrhovateľ uvádzať svoje rodné číslo v prípade fyzickej osoby, IČO v prípade právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa,
- k) zábezpeka sa uchádzačom vracia až po nadobudnutí účinnosti kúpnej zmluvy, uzatvorenej s úspešným uchádzačom, resp. s 2. v poradí, najneskôr však do uplynutia 4 kalendárnych mesiacov odo dňa schválenia víťaza obchodnej verejnej súťaže zastupiteľstvom,
  - l) kúpnu zmluvu je navrhovateľ povinný podpísať do 60 dní od schválenia predaja v Zastupiteľstve BSK s tým, že ak v tejto lehote kupujúci nepodpíše kúpnu zmluvu, uznesenie stráca platnosť,
  - m) vyhlasovateľ je povinný predložiť návrh na schválenie víťaza OVS na najbližšie zasadnutie Zastupiteľstva BSK po ukončení OVS v súlade s Harmonogramom zasadnutí Zastupiteľstva BSK,
  - n) v prípade, ak nebude s vybraným účastníkom uzatvorená kúpna zmluva z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z iných dôvodov, na základe ktorých on spôsobil neuzatvorenie zmluvy, zložená zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa titulom zmluvnej pokuty,
  - o) v prípade, že s navrhovateľom víťazného návrhu nebude uzatvorená zmluva z dôvodov na strane navrhovateľa, môže vyhlasovateľ uzavrieť zmluvu s navrhovateľom, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí,
  - p) vyhlasovateľ je oprávnený rokovať o uzatvorení kúpnej zmluvy aj v prípadoch, ak z akýchkoľvek dôvodov navrhovateľ, ktorého ponuka bola najvyššia, neuzavrie kúpnu zmluvu v lehote určenej vyhlasovateľom súťaže,
  - q) vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť navrhovateľa v prípade, ak tento je, alebo v minulosti bol dlžníkom vyhlasovateľa, resp. organizácie v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti, resp. v ktorej má vyhlasovateľ majetkovú účasť,
  - r) **minimálna cena návrhu: 571.000,- € za celý predmet predaja,**
  - s) **rozhodujúcim kritériom pre výber najvhodnejšieho návrhu je najvyššia cena.**

Súťažné návrhy neobsahujúce údaje a doklady uvedené v bode 4 písm. e), alebo doručené iným spôsobom, alebo po stanovenom termíne odovzdania, alebo v rozpore s ďalšími podmienkami vyhlasovateľa uvedenými v bode 7. tohto oznámenia nebudú do obchodnej verejnej súťaže zahrnuté.

## 8. Spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy

1. Predložený návrh bude možné zahrnúť do obchodnej verejnej súťaže formou elektronickej aukcie len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam. Týmto navrhovateľom bude oznámený termín konania elektronickej aukcie, pričom jej výsledok bude predložený Zastupiteľstvu BSK na schválenie v zmysle ust. § 9 odsek 3 písm. a) zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení.

## 9. Všeobecne záväzné právne predpisy dodržiavané pri verejnej obchodnej súťaži:

- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení,
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení,
- zákon č. 162/1995 Z. z. Katastrálny zákon v platnom znení,
- zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v platnom znení,
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Bratislavského samosprávneho kraja,

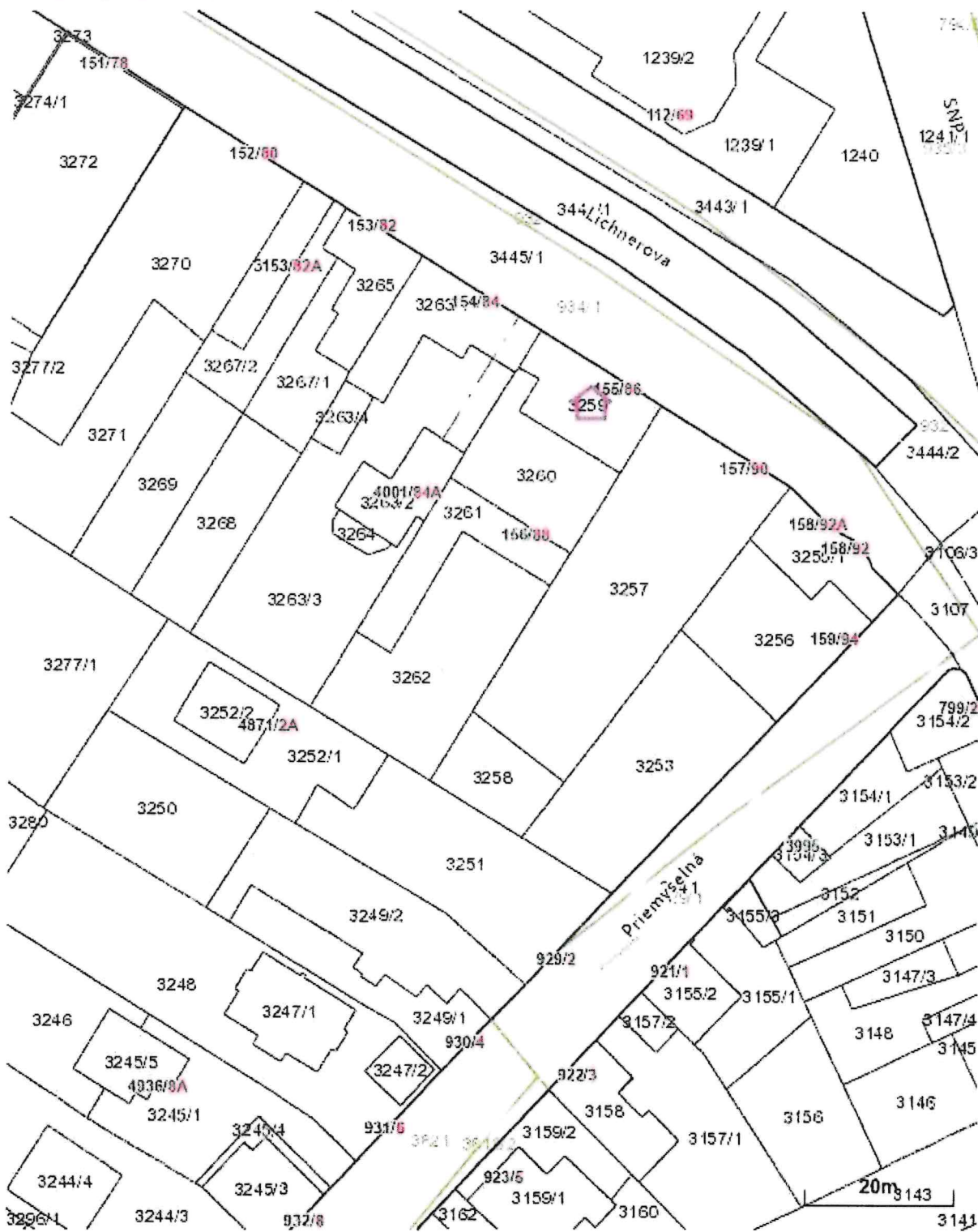
V Bratislave dňa .....

.....  
Za vyhlasovateľa



# kat. mapa. - Senec

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec



Vytlačené z aplikácie [MAPKA](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

(1/2)

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborné

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

# ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 136/2024

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

**Číslo objednávky:** 136/2024 (č.:0368/24/EO) zo dňa 30.10.2024.

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty stavbysúp.č.155 na parc.č.3259, stavy súp.č.156 na parc.č.3261, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.3259, 3260, 3261, 3262, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec, ako podklad pre potreby objednávateľa.

**Počet strán ( z toho príloh ): 31 (12)**

**Počet odovzdaných vyhotovení: 4**



# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty stavbysúp.č.155 na parc.č.3259, stavy súp.č.156 na parc.č.3261, vrátane príslušenstva, pozemkov parc.č.3259, 3260, 3261, 3262, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

**2. Účel znaleckého posudku:** Podklad pre potreby objednávateľa

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 30.10.2024.

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 22.10.2024.

**5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

**5.1 Dodané objednávateľom :**

Objednávka č.136/20243 (č.0368/24/EO) zo dňa 30.10.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.155, zo dňa 07.11.2024, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

Pôdorysné nákresy jednotlivých podlaží stavieb

**5.2 Obstarané znalcom :**

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 07.11.2024, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

Zameranie skutkového stavu nehnuteľností

Fotodokumentácia

**6. Osobitné požiadavky objednávateľa:**

Neboli vznesené.

**7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:**

**a) Definície pojmov**

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

**b) Definície použitých postupov**

**Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb**

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

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

**Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha,

podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

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

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

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

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

### 8. Použité predpisy :

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

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

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

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline. Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie. Stavby sú dlhodobo využívané objednávateľom ako budovy zdravotníckeho a sociálneho zariadenia, preto nie sú schopné dosahovať výnos

formou prenájmu. Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3).

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

Výpis z katastra nehnuteľností č.155 vytvorený cez katastrálny portál, dňa 07.11.2024, obec Senec, katastrálne územie Senec, okres Senec.

**A. Majetková podstata:****Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:**

parc.č.3259 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m<sup>2</sup>

parc.č.3260 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 254 m<sup>2</sup>

parc.č.3261 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 197 m<sup>2</sup>

parc.č.3262 záhrada o výmere 478 m<sup>2</sup>

Umiestnenie pozemku: Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Stavby**

Stavba súp.č.155 na parc.č.3259

Stavba súp.č.156 na parc.č.3261

Druh stavby 12 Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia

Umiestnenie stavby: 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

**B.Vlastníci:**

1.v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

IČO: 36063606

Titul nadobudnutia

Zápis v zmysle zákona č.446/01 Z.z.

Iné údaje: Zmena sídla

Poznámky: Bez zápisu

**C.Ďarchy:**

Bez zápisu

**c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom :** Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia je v podstate v súlade so skutkovým stavom. Stavbasúp.č.155 na parc.č.3259 a stavba súp.č.159 na parc.č.3261 sú zapísané na LV č.155 zo dňa 07.11.2024 a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Stavba súp.č.156 na parc.č.3261 je nepresne zakreslená, zadná časť stavby bola odstránená, je rozmerovo menšia ako zakreslenie v katastrálnej mape, čo je potrebné upraviť. Stavby sú užívané od roku 1935 (čomu zodpovedá technické riešenie), sú postupne rekonštruované od roku 2001 (aj vonkajšie inžinierske siete), čo je zohľadnené v koeficiente vybavenosti stavieb.

**d) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 22.10.2024.

**e) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:**

22.10.2024

**f) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:****Pozemky:**

parc.č.3259 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 187 m<sup>2</sup>

parc.č.3260 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 254 m<sup>2</sup>

parc.č.3261 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 197 m<sup>2</sup>

parc.č.3262 záhrada o výmere 478 m<sup>2</sup>

**Stavby**

Stavba súp.č.155 na parc.č.3259

Stavba súp.č.156 na parc.č.3261

Plot na parc.č.3262

Vonkajšie úpravy na parc.č.3259, 3260

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

Neboli zistené.

## 2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

#### 2.1.1 Stavba súp.č.155 na parc.č.3259

##### POPIS STAVBY

Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia je čiastočne podpivničená, prízemná, murovaná z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm, strecha je sedlová s krytinou z trapézového plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu.

##### Dispozičné riešenie:

**Suterén (1.PP):** kotolňa, práčovňa

**Prízemie (1.NP):** vstupná brána (zádverie), chodba, sesterská izba, izba klientov 6x, kuchyňa, kúpeľňa, WC 3x, jedáleň. Vstup do budovy je z bočnej strany cez zádverie (prízemie), vstup do suterénu je zo zadnej strany vonkajším schodiskom.

Základy sú betónové, podmurovka murovaná omietnutá, obvodové murivo je murované z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Stropy suterénu sú železobetónové s rovným podhl'adom, na prízemí sú drevené trámové s rovným podhl'adom, okná sú plastové s izotermickými sklami, dvere sú drevené hladké a presklené, vonkajšia fasáda je na báze suchých omietkových zmesí, vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy suterénu sú betónové, podlahy prízemnia sú keramické v chodbe, kuchyni, kúpeľni WC 3x, ostatné podlahy sú veľkoplošné parkety. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia, vykurovanie je ústredné z kotolne kotlami na plyn, príprava teplej vody je v kotolni. Radiátory sú panelové. Splašky sú zvedené do kanalizácie, elektrická inštalácia svetelná a motorická v suteréne, svetelná na prízemí. Keramický obklad stien sociálnych zariadení je nad 1,35 m výšky. Výtokové armatúry sú nerezové pákové, zariaďovacie predmety sociálnych zariadení sú štandardné (3x WC, 2x umývadlá, 2x sprchy). V kuchyni je bežná kuchynská linka s nerezovým drezom s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, šporák je elektrický s digestorom, osadená je umývačka riadu. Stavba je napojená na plynovod, elektrickú a telekomunikačnú sieť, vodovod a kanalizáciu. Budova je pravidelne udržiavaná, je v dobrom technickom stave, bez viditeľných technických porúch, postupne rekonštruovaná, čo je zohľadnené v koeficiente vybavenosti). Stavba bola daná do užívania podľa zistenia na tvaromiestnej obhliadke v roku 1935, základná životnosť 130 rokov.

##### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 99 budovy pre sociálnu starostlivosť - ostatné

**KS:** 1130 Ostatné budovy na bývanie

##### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>		
$O_z = (16,00 \cdot 10,00 + 5,50 \cdot 4,90) \cdot 0,35$		65,43
<b>Spodná stavba</b>		
$O_s = 5,33 \cdot 10,71 \cdot 2,45$		139,86
<b>Vrchná stavba</b>		
$O_v = (16,00 \cdot 10,00 + 5,50 \cdot 4,90) \cdot 2,75$		514,11
<b>Zastrešenie</b>		
$O_t = (16,00 \cdot 10,00 + 5,50 \cdot 4,90) \cdot 2,20 / 2$		205,65
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>		<b>925,05</b>

##### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2\,372 / 30,1260 = 78,74 \text{ €/m}^3$

**Koeficient konštrukcie:**  $k_K = 0,939$  (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	$5,33 \cdot 10,71$	57,08	Repr. 2,45		2,45
Nadzemné	1	$(16,00 \cdot 10,00 + 5,50 \cdot 4,90)$	186,95	Repr. 2,75		2,75
<b>Priemerná zastavaná plocha:</b>			$(57,08 + 186,95) / 2 = 122,02 \text{ m}^2$			
<b>Priemerná výška podlaží:</b>			$(57,08 \cdot 2,45 + 186,95 \cdot 2,75) / (57,08 + 186,95) = 2,68 \text{ m}$			
<b>Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:</b>			$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 122,02) = 1,1167$			
<b>Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:</b>			$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,68) = 1,0836$			

## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,66
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,10	16,50	15,51
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,54
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,66
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	3,11
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,39
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,77
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	5,18
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,83
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	5,66
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,79
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,83
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,83
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,77
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	6,79
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>106,10</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 106,10 / 100 = 1,0610$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,74 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 1,0610 * 1,1167 * 1,0836 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 362,1400 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba súp.č.155 na parc.č.3259	1935	89	41	130	68,46	31,54

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	362,1400 €/m <sup>3</sup> * 925,05 m <sup>3</sup>	334 997,61
Technická hodnota	31,54 % z 334 997,61 €	105 658,25

## 2.1.2 Stavba súp.č.156 na parc.č.3261

### POPIS STAVBY

Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia je čiastočne podpivničená, prízemná, murovaná z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm, strecha je prevažne pultová s krytinou z trapézového plechu, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, zadná časť stavby má plochú strechu s krytinou z asfaltových natavovacích pásov.

### Dispozičné riešenie:

**Suterén (1.PP):** kotolňa, sklad

**Prízemie (1.NP):** , chodba, kancelária, sklad, schody do suterénu, vestibul, izba klientov 3x, kuchyňa, kúpeľňa, WC 2x, jedáleň. Vstup do budovy je z bočnej strany cez zádverie (prízemie), vstup do suterénu je zo zadnej strany vonkajším schodiskom.

Základy sú betónové, podmurovka murovaná omietnutá, obvodové murivo je murované z pálených tehál v skladobnej hrúbke do 50 cm. Stropy suterénu sú železobetónové s rovným podhl'adom, na prízemí sú drevené trámové s rovným podhl'adom, okná sú plastové s izotermickými sklami, dvere sú drevené hladké a presklené, vonkajšia fasáda je na báze suchých omietkových zmesí, vnútorné omietky sú vápenné hladké, podlahy suterénu sú betónové, podlahy prízemnia sú keramické v chodbe, kuchyni, kúpeľni WC 2x, ostatné podlahy sú veľkoplošné parkety. Rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia, vykurovanie je ústredné z kotolne kotlami na plyn, príprava teplej vody je v kotolni. Radiátory sú panelové. Splašky sú zvedené do kanalizácie, elektrická inštalácia svetelná a motorická v suteréne, svetelná na prízemí. Keramický obklad stien sociálnych zariadení je nad 1,35 m výšky. Výtokové armatúry sú nerezové pákové, zariadenie sociálnych zariadení sú štandardné (2x WC, 2x umývadlá, 2x sprchy). V kuchyni je bežná kuchynská linka s nerezovým drezom s nerezovou pákovou výtokovou armatúrou, šporák je elektrický bez digestora. Stavba je napojená na plynovod, elektrickú a telekomunikačnú sieť, vodovod a kanalizáciu. udova je pravidelne udržiavaná, je v dobrom technickom stave, bez viditeľných technických porúch, postupne rekonštruovaná, čo je zohľadnené v koeficiente vybavenosti). Stavba bola daná do užívania podľa zistenia na tvaromiestnej obhliadke v roku 1935, základná životnosť 130 rokov.

### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 99 budovy pre sociálnu starostlivosť - ostatné

**KS:** 1130 Ostatné budovy na bývanie

### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>		
Oz = (18,00*5,10+5,80*6,30)*0,35		44,92
<b>Spodná stavba</b>		
Os = 6,00*6,40*2,45		94,08
<b>Vrchná stavba</b>		
Ov = (18,00*5,10+5,80*6,30)*2,75		352,94
<b>Zastrešenie</b>		
Ot = 18,00*5,10*2,65/3+5,80*6,30*0,30		92,05
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>		<b>583,99</b>

### STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

**Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 372 / 30,1260 = 78,74 €/m<sup>3</sup>

**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)

### Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	6,00*6,40	38,4	Repr. 2,45		2,45
Nadzemné	1	(18,00*5,10+5,80*6,30)	128,34	Repr. 2,75		2,75

**Priemerná zastavaná plocha:** (38,4 + 128,34) / 2 = 83,37 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (38,4 \* 2,45 + 128,34 \* 2,75) / (38,4 + 128,34) = 2,68 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 83,37) = 1,2079

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 2,68) = 1,0836

## Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $cp_i$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	5,66
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,10	16,50	15,51
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	7,54
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	5,66
5	Krytina strechy	3,00	1,10	3,30	3,11
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,10	1,10	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,20	3,60	3,39
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,89
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,83
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	3,77
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,10	5,50	5,18
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,83
15	Vykurovanie	5,00	1,20	6,00	5,66
16	Elektroinštalácia	6,00	1,20	7,20	6,79
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,94
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,83
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,83
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,94
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,89
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,89
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	3,77
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,20	7,20	6,79
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>106,10</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 106,10 / 100 = 1,0610$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

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

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,00$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,74 \text{ €/m}^3 * 3,815 * 1,0610 * 1,2079 * 1,0836 * 0,939 * 1,00$$

$$VH = 391,7156 \text{ €/m}^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Stavba súp.č.156 na parc.č.3261	1935	89	41	130	68,46	31,54

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$391,7156 \text{ €/m}^3 * 583,99 \text{ m}^3$	228 757,99
Technická hodnota	$31,54 \% \text{ z } 228 757,99 \text{ €}$	72 150,27



## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Oplotenie na parc.č.3262

Strojové pletivo na betónových stĺpikoch, životnosť 30 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie

KS: 2 ex Inžinierske stavby

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	30,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	54,00m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m

**Dĺžka plotu:** 19,00+11,00 = 30,00 m

**Pohľadová plocha výplne:** 30,00\*1,80 = 54,00 m<sup>2</sup>

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie na parc.č.3262	2001	23	7	30	76,67	23,33

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(30,00m * 5,64 €/m + 54,00m^2 * 12,61 €/m^2) * 3,815 * 1,00$	3 243,28
Technická hodnota	23,33 % z 3 243,28 €	756,66

### 2.2.2 Vodovodná prípojka na parc.č.3260

Napojenie stavieb na vodovod, životnosť 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)

**Bod:** 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

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

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:** 1250/30,1260 = 41,49 €/bm

**Počet merných jednotiek:** 14,00+15,00 = 29 bm

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodovodná prípojka na parc.č.3260	2001	23	27	50	46,00	54,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$29 bm * 41,49 €/bm * 3,815 * 1,00$	4 590,25
Technická hodnota	54,00 % z 4 590,25 €	2 478,74



### 2.2.3 Vodomerná šachta na parc.č.3260

Betónová s ocelovým poklopom, životnosť 50 rokov.

#### ZATRIEDENIE STAVBY

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

#### ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

**Kategória:** 1. Vodovod (JKSO 827 1)  
**Bod:** 1.5. Vodomerná šachta (JKSO 825 5)  
**Položka:** 1.5.a) betónová, ocelový poklop, vrátane vybavenia  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $7660/30,1260 = 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $1,20 \cdot 1,20 \cdot 1,40 = 2,02 \text{ m}^3 \text{ OP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vodomerná šachta na parc.č.3260	2001	23	27	50	46,00	54,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$2,02 \text{ m}^3 \text{ OP} \cdot 254,27 \text{ €/m}^3 \text{ OP} \cdot 3,815 \cdot 1,00$	1 959,48
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,959,48 \text{ €}$	1 058,12

### 2.2.4 Kanalizácia na parc.č.3260

Odvod splaškov do kanalizácie, životnosť 100 rokov.

#### 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.a) Prípojka kanalizácie DN 125 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $920/30,1260 = 30,54 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:** 22,00 bm  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

#### TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizácia na parc.č.3260	1965	59	41	100	59,00	41,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ bm} \cdot 30,54 \text{ €/bm} \cdot 3,815 \cdot 1,00$	2 563,22
Technická hodnota	$41,00 \% \text{ z } 2\,563,22 \text{ €}$	1 050,92

### 2.2.5 Plynová prípojka na parc.č.3260

Napojenie stavieb na plynovod, životnosť 50 rokov.

#### 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:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $21,00+19,00 = 40 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Plynová prípojka na parc.č.3260	2001	23	27	50	46,00	54,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$40 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,00$	2 153,19
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 2\,153,19 \text{ €}$	1 162,72

**2.2.6 Elektrická prípojka na parc.č.3260**

Napojenie stavieb na elektrickú rozvodnú sieť, životnosť 50 rokov.

**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:** 5.1. Prípojka plynu DN 25 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $425/30,1260 = 14,11 \text{ €/bm}$   
**Počet merných jednotiek:**  $9,00+17,00 = 26 \text{ bm}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrická prípojka na parc.č.3260	2001	23	27	50	46,00	54,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$26 \text{ bm} * 14,11 \text{ €/bm} * 3,815 * 1,00$	1 399,57
Technická hodnota	$54,00 \% \text{ z } 1\,399,57 \text{ €}$	755,77

**2.2.7 Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155**

Vstup do suterénu stavby súp.č.155 zo zadnej strany, životnosť 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2 Vonkajšie a predložené schody  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 10. Vonkajšie a predložené schody (JKSO 822 2)  
**Bod:** 10.4. Betónové na terén s povrchom z keramickej dlažby  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $385/30,1260 = 12,78 \text{ €/bm}$  stupňa  
**Počet merných jednotiek:**  $6 * 1,50 = 9 \text{ bm}$  stupňa  
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155	2001	23	27	50	46,00	54,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	9 bm stupňa * 12,78 €/bm stupňa * 3,815 * 1,00	438,80
Technická hodnota	54,00 % z 438,80 €	236,95

**2.2.8 Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260**

Drevená prestrešená konštrukcia, krytina trapézový plech, v prednej časti stavby súp.č.156, životnosť 30 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** Altánok  
**Kód KS:** 2ex Inžinierske stavby

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 21. Altánok  
**Bod:** 21.1. Drev. konštr., strecha, čiast. výplň stien, alebo bez výplne, podlaha a strecha

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $3120/30,1260 = 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:**  $4,40 * 6,20 = 27,28 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260	2015	9	6	15	60,00	40,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$27,28 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 103,57 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,00$	10 778,86
Technická hodnota	40,00 % z 10 778,86 €	4 311,54

**2.2.9 Terasa na p.č.3262**

Vonkajšia terasa stavby súp.č.156, životnosť 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)

**Bod:** 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné

**Položka:** 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

**Počet merných jednotiek:**  $1,80 * 3,50 = 6,3 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

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

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Terasa na p.č.3262	2015	9	41	50	18,00	82,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6,3 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,00$	438,87
Technická hodnota	82,00 % z 438,87 €	359,87

**2.2.10 Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba**

Prístup ku stavbám a prístrešku, životnosť 50 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie

**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie  
**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**  
**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.3. Plochy s povrchom dláždeným - betónovým  
**Položka:** 8.3.a) Terazzové dlaždice - kladené do piesku  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $470/30,1260 = 15,60 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $5,10*4,50+16,00*1,35 = 44,55 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba	2015	9	41	50	18,00	82,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$44,55 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 15,6 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,00$	2 651,35
Technická hodnota	$82,00 \% \text{ z } 2 651,35 \text{ €}$	2 174,11

**2.2.11 Spevnené plochy na parc.č.3260-betón**

Prístup ku stavbám a okapové chodníky, životnosť 80 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**Kód JKSO:** 822 2,5 Spevnené plochy  
**Kód KS:** 2112 Miestne komunikácie  
**Kód KS2:** 2111 Cestné komunikácie  
**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**  
**Kategória:** 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)  
**Bod:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.a) Do hrúbky 100 mm  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $260/30,1260 = 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $16,00*1,20+14,00*1,15+22,00*1,05+17,00*1,00 = 75,4 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,815$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,00$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy na parc.č.3260-betón	1965	59	21	80	73,75	26,25

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$75,4 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 8,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,815 * 1,00$	2 482,43
Technická hodnota	$26,25 \% \text{ z } 2 482,43 \text{ €}$	651,64

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Stavba súp.č.155 na parc.č.3259	334 997,61	105 658,25
Stavba súp.č.156 na parc.č.3261	228 757,99	72 150,27
Oplotenie na parc.č.3262	3 243,28	756,66
Vodovodná prípojka na parc.č.3260	4 590,25	2 478,74
Vodomerná šachta na parc.č.3260	1 959,48	1 058,12
Kanalizácia na parc.č.3260	2 563,22	1 050,92
Plynová prípojka na parc.č.3260	2 153,19	1 162,72
Elektrická prípojka na parc.č.3260	1 399,57	755,77

Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155	438,80	236,95
Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260	10 778,86	4 311,54
Terasa na p.č.3262	438,87	359,87
Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba	2 651,35	2 174,11
Spevnené plochy na parc.č.3260-betón	2 482,43	651,64
<b>Celkom:</b>	<b>596 454,90</b>	<b>192 805,56</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v okresnom meste Senec, v jeho centrálnej obytnej - obchodnej časti, v zastavanom území mesta. Prístup je po spevnenej asfaltovej komunikácii (ul.Štúrova). Mesto má cca 21000 obyvateľov, rozšírenú sieť obchodov a služieb, nachádza sa tu mestský úrad, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské, základná a stredná škola, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, elektrický rozvod, kanalizačná, teplotná a telekomunikačná sieť. Pracovné možnosti sú v meste priemerné, nezamestnanosť je okolo 5 %. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta dobrý, dopyt prevažuje nad ponukou. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. Hlavnými oceňovanými nehnuteľnosťami sú Stavba súp.č.155 na parc.č.3259 a Stavba súp.č.156 na parc.č.3261.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:** Stavby sú dlhodobo využívané ako budovy zdravotníckeho a sociálneho zariadenia s kompletným zázemím na tento účel využitia.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:** Podľa predložených podkladov nie je vlastníctvo práva k nehnuteľnosti obmedzené. Nehnuteľnosti nie sú zaťažené tarchou. Nie sú známe iné riziká s využitím pozemkov.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciacie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený v súlade s " Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie 0,70.

**Priemerný koeficient polohovej diferenciacie:** 0,7

**Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:**

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,700 + 1,400)	2,100
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,400
III. trieda	Priemerný koeficient	0,700
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,385
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,700 - 0,630)	0,070

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:**

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	k <sub>PDI</sub>	Váha v <sub>I</sub>	Výsledok k <sub>PDI</sub> *v <sub>I</sub>
1	Trh s nehnuteľnosťami dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,700	13	9,10

2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> obchodné centrú hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	2,100	30	63,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,400	8	11,20
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	2,100	7	14,70
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,400	6	8,40
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	2,100	10	21,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,100	9	18,90
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,400	6	8,40
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,700	5	3,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,100	6	12,60
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, spoločná anténa	II.	1,400	7	9,80
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus a miestna doprava	II.	1,400	7	9,80
13	<b>Občianska vybavenosť (úrad, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> obecný úrad, pošta, základná škola, zdravotné stredisko, kultúrne zariadenie, základná obchodná sieť a základné služby	III.	0,700	10	7,00
14	<b>Prirodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,700	8	5,60
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,400	9	12,60
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnuteľnosť.</b> bez zmeny	III.	0,700	8	5,60
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b> rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu až trojnásobok súčasnej zástavby	IV.	0,385	7	2,70
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b> nehnuteľnosti bez výnosu	V.	0,070	4	0,28
19	<b>Názor znalca</b> dobrá nehnuteľnosť	II.	1,400	20	28,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>252,18</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 252,18 / 180$	1,401
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * k_{PD} = 192\ 805,56 \text{ €} * 1,401$	<b>270 120,59 €</b>

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 Senec

##### POPIS

Zdôvodnenie východiskovej hodnoty pozemkov:

Pozemky sa nachádzajú v katastrálnom území okresného mesta Senec, ktoré má cca 21000 obyvateľov, t.j. východisková jednotková hodnota pozemku v zmysle platnej vyhlášky je 9,96,- EUR za m<sup>2</sup>.

Mesto sa nachádza v spádovom území hlavného mesta Bratislava, čím sa stala mestom so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, preto v zmysle platnej vyhlášky stanovujem východiskovú jednotkovú hodnotu pozemkov na 53,11 EUR za m<sup>2</sup> východiskovej jednotkovej hodnoty pre Bratislavu t.j. 80% z 66,39 EUR za m<sup>2</sup>. Zdôvodnenie výpočtu koeficientov polohovej diferenciacie pozemkov:

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

Koeficient všeobecnej situácie je pre obytné okrajové časti miest.

Koeficient intenzity využitia je pre rodinné domy a stavby so štandardným vybavením.

Koeficient dopravného spojenia s Bratislavou je pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, s dobrou úpravou ciest, územie mesta

Koeficient druhu pozemku je pre druh pozemku veľmi dobrou vybavenosťou .

Koeficient povyšujúcich a redukujúcich faktorov sa uvažuje, nakoľko takto je jeho zohľadnením určená presnejšie východisková jednotková cena za pozemok.

Pozemky sa nachádzajú v blízkosti centra mesta. Pozemky sú rovinné s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, kanalizáciu a elektrickú rozvodnú sieť. V okresnom meste Senec je zvýšený záujem o kúpu pozemkov, čo vyplýva z polohy mesta k Bratislave.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3259	zastavaná plocha a nádvorie	187,00	1/1	187,00
3260	zastavaná plocha a nádvorie	254,00	1/1	254,00
3261	zastavaná plocha a nádvorie	197,00	1/1	197,00
3262	záhrada	478,00	1/1	478,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>1 116,00</b>

**Obec:** Senec  
**Východisková hodnota:**  $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$

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	1,00
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30

$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	2,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 2,00 * 1,00$	5,0700
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 5,0700$	269,27 €/m <sup>2</sup>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3259	$187,00 \text{ m}^2 * 269,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	50 353,49
parc. č. 3260	$254,00 \text{ m}^2 * 269,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	68 394,58
parc. č. 3261	$197,00 \text{ m}^2 * 269,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	53 046,19
parc. č. 3262	$478,00 \text{ m}^2 * 269,27 \text{ €/m}^2 * 1/1$	128 711,06
<b>Spolu</b>		<b>300 505,32</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Stavby sú dlhodobo využívané ako budovy zdravotníckeho a sociálneho zariadenia s kompletným zázemím na tento účel využitia. Podľa predložených podkladov nie je vlastníctvo práva k nehnuteľnosti obmedzené. Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ťarchou. Nie sú známe iné riziká s využitím pozemkov.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Stavba súp.č.155 na parc.č.3259	148 027,21
Stavba súp.č.156 na parc.č.3261	101 082,53
Oplotenie na parc.č.3262	1 060,08
Vodovodná prípojka na parc.č.3260	3 472,71
Vodomerná šachta na parc.č.3260	1 482,43
Kanalizácia na parc.č.3260	1 472,34
Plynová prípojka na parc.č.3260	1 628,97
Elektrická prípojka na parc.č.3260	1 058,83
Vonkajšie schody do suterénu stavby s.č.155	331,97
Prístrešok stavby súp.č.156, p.č.3260	6 040,47
Terasa na p.č.3262	504,18
Spevnené plochy na parc.č.3260- zámková dlažba	3 045,93



Spevnené plochy na parc.č.3260-betón	912,95
<b>Pozemky</b>	
Senec - parc. č. 3259 (187 m <sup>2</sup> )	50 353,49
Senec - parc. č. 3260 (254 m <sup>2</sup> )	68 394,58
Senec - parc. č. 3261 (197 m <sup>2</sup> )	53 046,19
Senec - parc. č. 3262 (478 m <sup>2</sup> )	128 711,06
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>570 625,91</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>571 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Päťstosedemdesiatjedentisíc Eur</b>	

V Komárne, dňa 08.11.2024

Ing. Oto Pisoň

## IV. PRÍLOHY

Objednávka č.136/20243 (č.0368/24/EO) zo dňa 30.10.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.155, zo dňa 07.11.2024, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

Pôdorysné nákresy jednotlivých podlaží stavieb

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 07.11.2024, katastrálne územie Senec, obec Senec, okres Senec.

Zameranie skutkového stavu nehnuteľností

Fotodokumentácia



## Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

**Bod :** „Návrh na schválenie zámeny nehnuteľností medzi Bratislavským samosprávnym krajom a Cirkevným zborom Evanjelickej cirkvi augsburského vyznania na Slovensku Modra, ako prípad hodný osobitného zreteľa“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Finančná komisia	Finančná komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia dopravy odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia územného plánovania, regionálneho rozvoja a životného prostredia	Komisia ÚP, RR a ŽP požaduje do materiálu zapracovať uznesenie, aby financie z predaja nehnuteľnosti boli účelovo viazané na využitie v sociálnej alebo zdravotníckej oblasti v rámci okresu Senec	Prítomní 8 Za 8 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0	akceptované	Doplnená časť „B“ uznesenia
Komisia školstva, mládeže a športu	Komisia školstva, mládeže a športu odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 11 Za 11 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		

Komisia kultúry	Komisia kultúry odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 7 Za 7 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia európskych záležitostí, regionálnej spolupráce a cestovného ruchu	Komisia odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia zdravotníctva	Komisia zdravotníctva odporúča Zastupiteľstvu BSK uviesť materiál prerokovať a schváliť.	Prítomní 4 Za 4 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia sociálnych vecí	Komisia sociálnych vecí odporúča Z BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania žiada doplniť do materiálu „finančné prostriedky získané z predaja budú využité pre oblasť školstva a sociálnu oblasť v okrese Senec“ a následne doplnený á materiál odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať a schváliť v doplnenej podobe.	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0	akceptované	Doplnená časť „B“ uznesenia