

# **Mestské zastupiteľstvo mesta Modry**

---

## **Bod č.14**

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva mesta Modry  
dňa **02.05.2024**

**Predkladateľ:**  
Petrakovič Juraj, primátor

**Spracovateľ:**  
Ondrus Peter, právnik

**Verejná obchodná súťaž - Administratívna budova,  
Šúrska 6**

---

# Návrh uznesenia

---

## Uznesenie č. .../12/2024

z 12. zasadnutia Mestského zastupiteľstva mesta Modry,  
konaného dňa **02.05.2024**

Mestské zastupiteľstvo mesta Modry po prerokovaní:

A) **schvaľuje** predaj nehnuteľného majetku mesta Modry, a to:

- **stavba** so súpisným číslom: **716**, na pozemku reg. "C" KN s parc. č. 1328/2, kat. územie: Modra, popis stavby: **budova**, druh stavby: **iná budova**, evidovaná Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3726, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,
- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1328/2**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: **412 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3726, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,
- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1325/4**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: **80 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. ...., pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,
- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1325/5**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: **498 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. ...., pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,

v celosti (podiel 1/1 k celku) **formou obchodnej verejnej súťaže** podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ustanovení § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov na podávanie návrhov na uzatvorenie kúpnej zmluvy, za kúpnu cenu **najmenej** vo výške: **700.000,- €**. Podmienky obchodnej verejnej súťaže sú prílohou tohto materiálu,

- B) **schvaľuje** podmienky obchodnej verejnej súťaže na predaj vyššie uvedeného nehnuteľného majetku mesta Modry v predložennom znení,
- C) **ukladá** Mestskému úradu Modra vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž podľa schválených podmienok do 10 dní odo dňa schválenia tohto uznesenia na webovom sídle mesta Modry a úradnej tabuli mesta Modry. Mestský úrad mesta Modry zároveň zverejní oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže aj iným vhodným spôsobom,
- D) **zriaduje** päťčlennú komisiu a jedného náhradníka na vyhodnotenie a vybratie víťazného uchádzača obchodnej verejnej súťaže v nasledovnom zložení: Mgr.

Art. Jakub Liška, MRes., Miroslav Ochaba, Ing. Ján Bača, Peter Juran, Michal Petřík, náhradník: Ing. Marián Gavorník,

- E) **ukladá** Mestkému úradu Modra na najbližšom zasadnutí Mestského zastupiteľstva mesta Modry, ktoré sa ukutoční po zasadnutí komisie na vyhodnotenie a vybratie víťazného uchádzača obchodnej verejnej súťaže, informovať Mestské zastupiteľstvo mesta Modry o vyhodnotení a vybratí víťazného uchádzača ukončenej obchodnej verejnej súťaže.

**Vyhlasenie podmienok obchodnej verejnej súťaže  
na odpredaj stavby a pozemkov na ulici Šúrska v Modre**

Mesto Modra, na základe súhlasu a schválenia Mestským zastupiteľstvom v Modre,  
prijatým na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Modre dňa **02.05.2024**,  
č. uznesenia ..... zverejňuje nasledovné

**Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže**

podľa ustanovení § 9a ods. 1 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí  
v znení neskorších predpisov a ustanovení § 281 až § 288  
zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov na podávanie návrhov na  
uzavretie kúpnej zmluvy.

**PODMIENKY OBCHODNEJ VEREJNEJ SÚŤAŽE**

**1. Vyhlasovateľ obchodnej verejnej súťaže:**

**Mesto Modra**

Dukelská 38, 900 01 Modra

IČO: 00 304 956

Zast.: Juraj Petrakovič, primátor mesta

Kontaktná osoba: p. Mária Blechová, evidencia a správa majetku mesta

Kontakt: 033/6908319, e-mail: maria.blechova@msumodra.sk

Bankový účet mesta Modra pre účely súťaže:

Ústav: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Modra

IBAN: SK16 0900 0000 0050 7011 7450

BIC: GIBASKBX

**vyhlasuje obchodnú verejnú súťaž**

o najvhodnejší návrh na uzavretie kúpnej zmluvy za účelom prevodu  
vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku vyhlasovateľa

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

2.1 Predmetom obchodnej verejnej súťaže je predaj nehnuteľného majetku mesta Modry, a to:

- **stavba** so súpisným číslom: **716**, na pozemku reg. "C" KN s parc. č. 1328/2, kat. územie: Modra, popis stavby: **budova**, druh stavby: iná budova, evidovaná Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3726, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,
- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1328/2**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: **412 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3726, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,
- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1325/4**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: **80 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. ...., pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,
- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1325/5**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: **498 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. ...., pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,

(ďalej ako „*nehnutelnosti*“ alebo „*predmet obchodnej verejnej súťaže*“).

2.2 Predmet obchodnej verejnej súťaže na nachádza v meste Modra (ulica Šúrska), kat. území Modra. Stavba so súpisným číslom: 716, na pozemku reg. "C" KN s parc. č. 1328/2, kat. územie: Modra je objektom administratívnej budovy na obdĺžnikovom pôdoryse s tromi nadzemnými podlažiami a jedno podlažnou prístavbou, kde sa nachádza vrátnica a plynová kotolňa. Stavba bola daná do užívania v roku 1956. Bližší popis predmetu obchodnej verejnej

súťaže (stavby a pozemkov) je účastníkom k dispozícii v znaleckých posudkoch č. 10/2024 a 15/2024, vyhotovené zo strany znaleckej organizácie: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29 augusta 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192 na vyžiadanie.

- 2.3 Na predmet obchodnej verejnej súťaže boli vypracované znalecké posudky č. 10/2024 a 15/2024, vyhotovené zo strany znaleckej organizácie: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29 augusta 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192. Podľa uvedených znaleckých posudkov činí všeobecná hodnota premetu obchodnej verejnej súťaže zaokrúhlene sumu 643.500,- €.
- 2.4 Účastníkom ponúkaná kúpna cena za predmet obchodnej verejnej súťaže (všetky nehnuteľnosti ako celku) nesmie predstavovať sumu nižšiu ako **700.000,- € s DPH**. Vyhlasovateľ nie je platcom DPH.
- 2.5 Príslušenstvom stavby je prípojka vodovodu, vodomerná šachta, prípojka kanalizácie a plynovodu a NN prípojka elektro. Príslušenstvom pozemkov sú spevnené plochy cestnej komunikácie a dažďová kanalizácia.

### 3. Typ zmluvy:

Kúpna zmluva podľa Občianskeho zákonníka. S víťazným uchádzačom bude uzatvorená kúpna zmluva, ktorej návrh tvorí prílohu č. 3 tohto vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže, pričom za podmienky celej súťaže sa považujú aj podmienky tejto kúpnej zmluvy.

### 4. Lehota na predloženie návrhu:

- 4.1 **Súťaž sa začína** dňom jej uverejnenia na úradnej tabuli mesta Modry a dňom uverejnenia na webovom sídle mesta Modry.
- 4.2 **Uzávierka** na predkladanie ponúk je **21.06.2024 o 11:00 hod.**  
Ponuky doručené po tomto termíne budú odmietnuté.

### 5. Požadované náležitosti súťažného návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy

- 5.1 Účastník súťaže môže predložiť iba jeden súťažný návrh.
- 5.2 Vyhlasovateľ odporúča účastníkom podať vyplnený súťažný návrh, ktorý tvorí prílohu č. 1 tohto vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.
- 5.3 Súťažný návrh je možné podať len na odkúpenie ponúkanej nehnuteľnosti ako celku.
- 5.4 Súťažný návrh musí byť predložený v súlade s podmienkami súťaže a v požadovanom rozsahu.
- 5.5 Súťažný návrh musí byť spracovaný v slovenskom jazyku.
- 5.6 Súťažný návrh na uzavretie kúpnej zmluvy podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka musí obsahovať:
- a) identifikačné údaje účastníka súťaže:
    - pri fyzickej osobe: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska, podpis,
    - pri fyzickej osobe podnikateľa: názov, miesto podnikania, IČO, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého bydliska, podpis,
    - pri právnickej osobe: obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, štatutárny orgán menom a priezviskom a jeho podpis,
  - b) označenie kontaktnej osoby účastníka súťaže menom a priezviskom, telefonický kontakt a e-mailová adresa,
  - c) vyhlásenie o tom, že uchádzač nemá žiadne záväzky voči mestu Modra a voči príslušnému daňovému úradu,
  - d) predmet žiadosti o kúpu, ktorým sa rozumie predmet obchodnej verejnej súťaže ako celok,
  - e) návrh kúpnej ceny za celý predmet obchodnej verejnej súťaže, pričom ponúkaná kúpna cena nesmie predstavovať sumu nižšiu ako je uvedené v bode 2.3 tohto vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže,
  - f) záväzok účastníka súťaže uhradiť kúpnu cenu tak, že celá kúpna cena bude zaplatená na účet vyhlasovateľa, najneskôr do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami. Vyhlasovateľ najneskôr do 10 pracovných dní po pripísaní kúpnej ceny na svoj účet podá návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Originál kúpnej zmluvy vyhlasovateľ odovzdá kupujúcemu najneskôr do 10 pracovných dní od zaplattenia kúpnej ceny (pripísania kúpnej ceny na svoj účet),

- g) vyhlásenie účastníka súťaže, že v prípade, ak ako víťaz súťaže neuhradí v lehote dohodnutej v písm. f) tohto bodu (t. j. do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami) kúpnu cenu, má sa za to, že obe strany od zmluvy odstúpili a zmluva sa od počiatku zrušuje,
- h) vyhlásenie účastníka súťaže (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov,
- i) záväzok účastníka súťaže uhradiť predávajúcemu náklady spojené s úhradou správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností,
- j) vyhlásenie účastníka súťaže, že mu je stav predmetu obchodnej verejnej súťaže dobre známy,
- k) záväzok účastníka súťaže kúpiť predmet obchodnej verejnej súťaže tak, ako stojí a leží,
- l) súhlas účastníka súťaže so súťažnými podmienkami,
- m) záväzok účastníka, že v lehote najneskôr do 40 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže zabezpečí svoj zápis do registra partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Vyššie uvedené neplatí pre účastníka, na ktorého sa zápis v registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov nevzťahuje,
- n) podpísané a upravené vyhlásenie (tvorí prílohu č. 2 tohto vyhlásenia) v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- o) potvrdenie o zložení finančnej zábezpeky zo strany účastníka v súlade s bodom 6.1 týchto podmienok (napr. výpis z internetbankingu a pod.),
- p) potvrdenie o zaplatení paušálnej náhrady výdavkov vyhlasovateľovi súťaže zo strany účastníka v súlade s bodom 6.5 týchto podmienok (napr. výpis z internetbankingu a pod.).

## 6. Podmienky účasti v súťaži a súťažné podmienky:

- 6.1 Účastník súťaže je povinný zložiť **finančnú zábezpeku** minimálne vo výške **20.000,- €**, a to vkladom alebo prevodom na účet vyhlasovateľa súťaže. O tomto prevode predloží spolu so súťažným návrhom odpis prevodného príkazu alebo potvrdenie banky o realizácii vkladu alebo prevodu na účet vyhlasovateľa súťaže. Zložením finančnej zábezpeky sa rozumie deň jej pripísania na účet vyhlasovateľa.
- 6.2 Vybratému účastníkovi súťaže bude výška zábezpeky započítaná do kúpnej ceny.
- 6.3 Neúspešným uchádzačom bude zábezpeka vrátená do 30 dní od vyhodnotenia súťaže/návrhov. V prípade zrušenia súťaže a v prípade odmietnutia súťažného návrhu bude zábezpeka vrátená uchádzačom do 30 dní odo dňa vyhlásenia súťaže za zrušenú, alebo odo dňa odmietnutia súťažného návrhu.
- 6.4 V prípade, že po ukončení súťaže nebude uzavretá kúpna zmluva s vybratým účastníkom súťaže z dôvodu, že z jeho strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z akýchkoľvek iných dôvodov, na základe ktorých on spôsobil neuzavretie kúpnej zmluvy (napr. nezapísanie úspešného záujemcu/účastníka, resp. kupujúceho do registra partnerov verejného sektora v týchto podmienkach stanovenej lehote a pod.), zábezpeka prepadá bez ďalšieho v plnej výške v prospech vyhlasovateľa.
- 6.5 Účastníci súťaže sú povinní pred podaním súťažného návrhu zaplatiť **paušálnu náhradu** výdavkov vyhlasovateľovi vo výške **100,- €**, a to vkladom alebo prevodom na účet vyhlasovateľa súťaže. Originál alebo kópiu potvrdenia o zaplatení paušálnej náhrady výdavkov sú účastníci súťaže povinní priložiť k súťažnému návrhu do zalepenej obálky. Paušálna náhrada sa účastníkom súťaže nevracia a je príjmom vyhlasovateľa súťaže.
- 6.6 Fyzická osoba musí najneskôr v deň podávania súťažného návrhu dovŕšiť 18 rokov.
- 6.7 Predložený súťažný návrh nie je možné odvolať po uplynutí lehoty na predkladanie súťažných návrhov (uzávierky).
- 6.8 Predložený súťažný návrh nie je možné meniť a dopĺňať, ani ho upravovať po uplynutí lehoty na predkladanie súťažných návrhov (uzávierky).
- 6.9 Na súťažné návrhy, ktorých obsah nebude zodpovedať podmienkam súťaže, alebo budú doručené po termíne stanovenom vo vyhlásení súťaže sa nebude prihliadať.
- 6.10 **Súťažné návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa v zmysle ustanovenia § 9a ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podávajú cez**

elektronickú schránku<sup>1</sup> alebo v listinnej podobe, ak záujemca/účastník nemá aktivovanú elektronickú schránku. Súťažný návrh sa podáva s vždy označením: „Obchodná verejná súťaž Šúrska – NEOTVÁRAŤ“, v termíne určenom vo vyhlásení obchodnej verejnej súťaže. V prípade doručovania návrhu poštou sa za deň doručenia návrhu považuje deň doručenia poštovej zásielky vyhlasovateľovi.

- 6.11 Vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže a vybratie víťaza obchodnej verejnej súťaže vykoná komisia zriadená za týmto účelom Mestským zastupiteľstvom mesta Modry.
- 6.12 Vybratému účastníkovi súťaže bude v lehote do 30 dní odo dňa vyhodnotenia súťaže odoslaný list s oznámením jeho výsledku.
- 6.13 Vyhlasovateľ a vybraný účastník súťaže uzatvoria kúpnu zmluvu ktorá tvorí prílohu č. 3 tohto vyhlásenia najneskôr do 60 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže, v opačnom prípade platí domnienka, že víťazný uchádzač sa vzdal práva na uzatvorenie kúpnej zmluvy. Zábezpeka zložená v zmysle bodu 6.1 týchto podmienok v takomto prípade prepadá bez ďalšieho v plnej výške v prospech vyhlasovateľa. Podmienkou uzatvorenia kúpnej zmluvy je zápis kupujúceho (vybratého účastníka obchodnej verejnej súťaže) v registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v lehote najneskôr do 40 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže, uvedené neplatí pre kupujúceho (vybratého účastníka obchodnej verejnej súťaže), na ktorého sa zápis v registri partnerov verejného sektora nevzťahuje.
- 6.14 Vyhlasovateľ súťaže si vyhradzuje právo zmeniť uverejnené podmienky súťaže alebo súťaž kedykoľvek zrušiť (§ 283 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka), až do okamihu vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- 6.15 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené súťažné návrhy (§ 287 ods. 2 nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka) a ukončiť obchodnú verejnú súťaž bez výberu súťažného návrhu, až do okamihu vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
- 6.16 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade zistenia neúplnosti súťažného návrhu z hľadiska vyhlásených požiadaviek vyradiť súťažný návrh z obchodnej verejnej súťaže.
- 6.17 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo v prípade formálnych nedostatkov, ktoré nemenia obsah súťažného návrhu, vyzvať uchádzača na jeho doplnenie.
- 6.18 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo predĺžiť lehotu na oznámenie výberu najvhodnejšieho súťažného návrhu.
- 6.19 Vyhlasovateľ neuhrádza účastníkom súťaže náklady spojené s ich účasťou v tejto obchodnej verejnej súťaži.
- 6.20 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť kúpnu zmluvu o prevode vlastníctva k nehnuteľnostiam s víťazom súťaže. Znenie kúpnej zmluvy tvorí prílohu č. 3 tohto vyhlásenia. V prípade, že s víťazom súťaže nebude kúpna zmluva z akýchkoľvek dôvodov na strane víťaza súťaže uzatvorená, vyhlasovateľ si vyhradzuje právo uzatvoriť zmluvu s účastníkom súťaže, ktorý sa vo vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže umiestnil ako ďalší v poradí.
- 6.21 Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť súťažný návrh účastníka, ak tento je alebo bol v minulosti dlžníkom vyhlasovateľa, resp. organizácie v jeho zriaďovacej pôsobnosti v ktorej má vyhlasovateľ majetkovú účasť.

## 7. Kritéria pre posudzovanie súťažných návrhov:

- 7.1 Predložený súťažný návrh bude možné zahrnúť do obchodnej verejnej súťaže len v prípade, ak jeho obsah bude zodpovedať súťažným podmienkam.
- 7.2 **Kritériom** pre posudzovanie súťažných návrhov je **splnenie podmienok obchodnej verejnej súťaže a najvýhodnejšia ponuka**, ktorou sa rozumie **najvyššia ponúknutá kúpna cena**.
- 7.3 V prípade rovnosti ponúknutej kúpnej ceny rôznymi účastníkmi, kritériom pre posúdenie víťaznej ponuky bude skorší **dátum a čas doručenia ponuky** vyhlasovateľovi súťaže.

## 8. Rozsah a úplnosť súťažného návrhu:

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

## 9. Podklady k obchodnej verejnej súťaži poskytnuté vyhlasovateľom:

<sup>1</sup> Napríklad zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.

- **Znalecké posudky č. 10/2024 a 15/2024**, vyhotovené zo strany znaleckej organizácie: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29 augusta 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192.
- **Územnoplánovacia informácia** k predmetu obchodnej verejnej súťaže
- **Kúpna zmluva** ktorá tvorí prílohu č. 3 tohto vyhlásenia (bude uzatvorená s víťazným uchádzačom)

**10. Oboznámenie sa s predmetom ponuky:**

Obhliadku predmetu obchodnej verejnej súťaže, vrátane oboznámenia sa s príslušnou písomnou dokumentáciou vzťahujúcou sa k predmetu obchodnej verejnej súťaže a podkladmi k obchodnej verejnej súťaži poskytnutými vyhlasovateľom, je možné uskutočniť po predchádzajúcej dohode s vyhlasovateľom súťaže, najneskôr 2 pracovné dni pred uplynutím lehoty na predkladanie návrhov. Kontakt v prípade záujmu o obhliadku p. Mária Blechová, evidencia a správa majetku mesta, tel.: 033/6908319, e-mail: maria.blechova@msumodra.sk

V Modre, dňa .....

---

**Juraj Petrakovič**  
primátor mesta Modry

**Prílohy vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže:**

1. Príloha č. 1 - Návrh účastníka (záujemcu o kúpu) do obchodnej verejnej súťaže na predaj nehnuteľného majetku vo vlastníctve
2. Príloha č. 2 - Vyhlásenie účastníka (záujemcu o kúpu) verejnej obchodnej súťaže v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora
3. Príloha č. 3 – Kúpna zmluva, ktorá bude uzatvorená s víťazom obchodnej verejnej súťaže



**Záväzný súťažný návrh účastníka (záujemcu o kúpu)  
do obchodnej verejnej súťaže na predaj nehnuteľného majetku vo vlastníctve  
mesta Modra (vyhlasovateľa) - stavby a pozemkov na ulici Šúrska v Modre**

---

**1. Identifikácia účastníka súťaže (navrhovateľa):**

**Fyzická osoba (nepodnikateľ):**

Meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a adresa trvalého bydliska<sup>2</sup>:

.....

.....

.....

.....

.....

**Fyzická osoba - podnikateľ:**

Názov, miesto podnikania, IČO, menom priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a adresa trvalého bydliska:

.....

.....

.....

**Právnická osoba:**

Názov alebo obchodné meno, sídlo, IČO, DIČ, štatutárny orgán menom a priezviskom:

.....

.....

.....

**2. Označenie kontaktnej osoby účastníka súťaže:**

**Meno, priezvisko, telefónny kontakt a e-mailová adresa:**

.....

.....

**3. Vyhlasujem/e, že nemám/e žiadne záväzky voči mestu Modra a voči príslušnému daňovému úradu.**

**4. Predmet žiadosti o kúpu (teda predmet obchodnej súťaže ako celok):**

- **stavba** so súpisným číslom: **716**, na pozemku reg. "C" KN s parc. č. 1328/2, kat. územie: Modra, popis stavby: **budova**, druh stavby: iná budova, evidovaná Okresným úradom

---

<sup>2</sup> V prípade manželov informácia o oboch osobách v rozsahu meno a priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia a adresa bydliska.

Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3726, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,

- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1328/2**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: **412 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3726, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,
- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1325/4**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: **80 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. ...., pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,
- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1325/5**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: **498 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. ...., pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,

(ďalej ako „nehnutelnosti“ alebo „predmet obchodnej verejnej súťaže“).

#### 5. Návrh kúpnej ceny:

Nakoľko mám/e seriózný a vážny záujem o kúpu predmetu obchodnej verejnej súťaže (pozemku), predkladám/e mestu Modra túto ponuku, pričom **za predmet obchodnej verejnej súťaže (pozemok) ako celok týmto záväzne ponúkam/e mestu Modra kúpnu cenu vo výške<sup>3</sup>:**

.....,- €.

6. **Týmto sa zaväzujem/e zaplatiť kúpnu cenu** tak, že celá kúpna cena bude zaplatená na účet vyhlasovateľa (predávajúceho) najneskôr **do 30 dní** odo dňa podpísania kúpnej ceny oboma zmluvnými stranami.
7. **Vyhlasujem/e**, že v prípade, ak ako víťaz/i obchodnej verejnej súťaže neuhradím/e do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami kúpnu cenu, bude sa mať za to, že obe zmluvné strany od zmluvy odstúpili a zmluva sa od počiatku zrušuje. Beriem/e na vedomie, že zložená kaucia sa v takomto prípade nevracia.
8. **Týmto dávam/e súhlas** pre vyhlasovateľa obchodnej verejnej súťaže so spracúvaním všetkých mojich osobných údajov uvedených v tomto tlačive, vrátane príloh pre účely posúdenia a vyhodnotenia tohto návrhu (ponuky) na kúpu majetku mesta Modry a následne uzatvorenia kúpnej zmluvy za podmienok ustanovených v zákone č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v platnom znení. Zároveň vyhlasujem/e, že tento súhlas so spracúvaním osobných údajov je platný počas celej doby platnosti kúpnej zmluvy a že ho počas jej platnosti nevezmem/e späť.
9. **Zaväzujem/e sa uhradiť vyhlasovateľovi (predávajúcemu)** náklady spojené s úhradou správneho poplatku za podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
10. **Vyhlasujem/e a potvrdzujem/e**, že stav predmetu obchodnej verejnej súťaže (pozemku) mi/nám je dobre známy.
11. **Zaväzujem/e sa kúpiť** predmet obchodnej verejnej súťaže (pozemok) tak, ako stojí a leží.
12. **Týmto vyhlasujem/e**, že bez výhrad súhlasím/e s podmienkami obchodnej verejnej súťaže na predaj predmetu obchodnej verejnej súťaže (pozemku mesta Modry), ako aj návrhom kúpnej zmluvy, ktorá tvorí prílohu vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.
13. **Beriem/e na vedomie**, že podmienkou uzatvorenia kúpnej zmluvy môže byť zápis účastníka súťaže (záujemcu o kúpu) v registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>3</sup> V zmysle podmienok obchodnej verejnej súťaže návrh kúpnej ceny nesmie byť nižší ako je uvedené v bode 2.3. podmienok obchodnej verejnej súťaže

14. **Ako prípadný/í víťaz/i** obchodnej verejnej súťaže **sa zaväzujem/e**, že v lehote najneskôr do 40 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže zabezpečím/e svoj zápis do registra partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Vyššie uvedené neplatí v prípade, ak sa zápis v registri partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov na mňa/nás nevzťahuje.
15. **Ako prípadný/í víťaz/i** obchodnej verejnej súťaže **sa zaväzujem/e** uzatvoriť kúpnu zmluvu s vyhlasovateľom obchodnej verejnej súťaže (ktorá tvorí prílohu č. 3 vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže) najneskôr do 60 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.
16. **Ako prílohu tohto návrhu (ponuky)** predkladám/e vyhlásenie účastníka verejnej obchodnej súťaže v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
17. **Ako prílohu tohto návrhu (ponuky)** predkladám/e potvrdenie o zložení finančnej zábezpeky zloženej v prospech vyhlasovateľa súťaže vo výške: **5.000,- €**. V prípade, že po ukončení súťaže nebude uzavretá zmluva z dôvodu, že z mojej/našej strany neboli dodržané súťažné podmienky, alebo z akýchkoľvek iných dôvodov, na základe ktorých som (alebo my sme) spôsobil/i neuzavretie kúpnej zmluvy, zábezpeka prepadá v prospech vyhlasovateľa.
18. **Ako prílohu tohto návrhu (ponuky)** zároveň predkladám/e potvrdenie o zaplatení paušálnej náhrady výdavkov vyhlasovateľovi obchodnej verejnej súťaže vo výške: 30,- €. Beriem/e na vedomie, že takto zaplatená paušálna náhrada výdavkov je príjmom vyhlasovateľa obchodnej verejnej súťaže a nevracia sa.

V ....., dňa .....

.....  
účastník súťaže<sup>4</sup>  
vlastnoručný podpis

.....  
účastník súťaže  
vlastnoručný podpis

<sup>4</sup> V prípade fyzickej osoby doplniť meno a priezvisko, v prípade fyzickej osoby – nepodnikateľa okrem obchodného mena aj meno a priezvisko konajúcej osoby a v prípade právnickej osoby názov alebo obchodné meno a meno a priezvisko osoby konajúcej v mene tejto právnickej osoby.

**Vyhlásenie účastníka (záujemcu o kúpu)  
obchodnej verejnej súťaže v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z.  
o registri partnerov verejného sektora**

---

Dolu podpísaný záujemca/účastník obchodnej verejnej súťaže:

Meno, priezvisko, obchodné meno: .....

.....

.....

Bytom/sídlo: .....

Dátum nar./IČO: .....

Štatutárny orgán: .....

týmto v súvislosti so súťažným návrhom učeným do obchodnej verejnej súťaže na predaj majetku mesta Modry záväzne vyhlasujem a potvrdzujem, že:

1. **som zapísaný v registri partnerov verejného sektora** v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
2. **povinnosť zápisu do registri partnerov verejného sektora** v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov **sa na mňa nevzťahuje z dôvodu:**

.....

.....

.....

3. **povinnosť zápisu do registra partnerov verejného sektora sa na mňa vzťahuje, a túto povinnosť si splním v lehote najneskôr do 40 dní odo dňa vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže.**

V ....., dňa .....

\_\_\_\_\_  
meno, priezvisko, podpis

\* nehodiace sa prečiarknuť

**K ú p n a z m l u v a**  
uzatvorená podľa § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka  
medzi týmito zmluvnými stranami:

---

**Predávajúci:**

**Mesto Modra**

Sídlo: Dukelská 38, 900 01 Modra

IČO: 00 304 956

DIČ: 2020662193

V zast.: Juraj Petrakovič, primátor mesta

Bankové spojenie pre účely zaplatenia kúpnej ceny:

Ústav: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Modra

Číslo účtu: 5070117450/0900

IBAN: SK16 0900 0000 0050 7011 7450

BIC: GIBASKBX

(v ďalšom texte ako „Predávajúci“)

**a**

**Kupujúci:**

Meno a priezvisko: ....., rod. ....

Rodné číslo: .....

Dátum narodenia: .....

Trvalý pobyt: .....

Štátna príslušnosť: .....

(v ďalšom texte ako „Kupujúci“)

(v ďalšom texte Predávajúci a Kupujúci ďalej spolu ako „Zmluvné strany“ alebo „Účastníci“)

**Preambula**

Predávajúci v súlade s uznesením Mestského zastupiteľstva mesta Modry č. .... zo dňa ..... vyhlásil na majetok ktorý je predmetom tejto zmluvy obchodnú verejnú súťaž. Na základe vyhodnotenia predmetnej obchodnej verejnej súťaže sa Kupujúci stal víťazným záujemcom na kúpu predmetu prevodu. Vzhľadom k tomu pristúpili Zmluvné strany k uzatvoreniu tejto zmluvy.

**I.  
Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je odplatný prevod vlastníckeho práva z Predávajúceho na Kupujúceho k nasledovnej nehnuteľnosti:

- **stavba** so súpisným číslom: **716**, na pozemku reg. “C” KN s parc. č. 1328/2, kat. územie: Modra, popis stavby: **budova**, druh stavby: iná budova, evidovaná Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3726, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok (ďalej aj ako „stavba“),
- **pozemok**, parcela reg. “C” KN, **parc. č. 1328/2**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: **412 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. 3726, pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,

- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1325/4**, druh pozemku: ostatná plocha o výmere: **80 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. ...., pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,
- **pozemok**, parcela reg. "C" KN, **parc. č. 1325/5**, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie o výmere: **498 m<sup>2</sup>**, kat. územie: Modra, evidovaný Okresným úradom Pezinok, katastrálnym odborom na Liste vlastníctva č. ...., pre kat. územie: Modra, obec: Modra, okres: Pezinok,

(nehnutelnosti špecifikované vyššie v tomto odseku tohto článku tejto zmluvy ďalej ako „Predmet prevodu“ alebo „Nehnutelnosti“).

2. Na základe tejto zmluvy Predávajúci v celosti (podiel 1/1 k celku) predáva Predmet prevodu špecifikovaný v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy Kupujúcemu a Kupujúci od Predávajúceho kupuje a v celosti nadobúda predmet Prevodu špecifikovaný v čl. I. ods. 1 tejto zmluvy, a to so všetkými právami, povinnosťami a príslušenstvom, za kúpnu cenu a platobných podmienok uvedených v tejto zmluve.
3. Stavba je objektom administratívnej budovy na obdĺžnikovom pôdoryse s tromi nadzemnými podlažiami a jedno podlažnou prístavbou, kde sa nachádza vrátnica s plynová kotolňa. Stavba má plochú jednoplášťovú strechu s atikami na troch stranách, ktorá je spádovaná jednostranne do dažďového žľabu. Vstup do stavby je z terénu na prízemí 1. N.P. V stavbe sa nachádza jedno schodisko cez všetky tri nadzemné podlažia a tiež spoločné chodby priebežné po dĺžke objektu, čo vytvára dispozičný trojitý trakt na každom podlaží. Chodby sprístupňujú samostatné kancelárie, ktoré sú na všetkých podlažiach orientované oknami k hlavným fasádam stavby. Stavba bola daná do užívania v roku 1956. Príslušenstvom stavby je prípojka vodovodu, vodomerná šachta, prípojka kanalizácie a plynovodu a NN prípojka elektro.
4. Bližší popis stavby a Predmetu prevodu je uvedený v znaleckých posudkoch č. 10/2024 a 15/2024, vyhotovené zo strany znaleckej organizácie: STATUS Plus, s.r.o., ul. 29 augusta 32/B, 811 09 Bratislava, IČO: 45 549 192. Kupujúci podpisom tejto zmluvy potvrdzuje, že sa dôkladne oboznámil s uvedenými znaleckými posudkami a nemá k nim žiadne výhrady. Príslušenstvom pozemkov sú spevnené plochy cestnej komunikácie a dažďová kanalizácia.
5. Kupujúci prehlasuje a potvrdzuje, že mu je známy stav Predmetu prevodu (vrátane všetkého príslušenstva) ktorý bez výhrad v tomto stave kupuje tak, ako stojí a leží.
6. Predávajúci vyhlasuje, že nebytové priestory v stavbe sú na základe uzatvorených zmlúv užívané tretími osobami. Ich zoznam bude spresnený ku dňu podpisu kúpnej zmluvy ako príloha kúpnej zmluvy a tiež ako príloha k Preberaciemu protokolu pri odovzdaní objektu kupujúcemu.
7. Predávajúci vyhlasuje, že ku dňu podpisu kúpnej zmluvy časť priestorov užíva: ..... Kupujúci a predávajúci sa dohodli, že ..... budú môcť minimálne 3 mesiace odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva kupujúcim, užívať doteraz užívané nebytové priestory v objekte za nájomné zmluvne dohodnuté s predávajúcim.

## II.

### Kúpna cena a spôsob jej zaplatenia

1. Zmluvné strany na základe vzájomnej dohody a výsledkov obchodnej verejnej súťaže stanovili celkovú výšku kúpnej ceny za predmet prevodu podľa tejto zmluvy na sumu: .....,- €, suma slovom: „.....“ eur (ďalej ako „Kúpna cena“).
2. Východiskovým podkladom pre stanovenie Kúpnej ceny je ponuka Kupujúceho uplatnená v obchodnej verejnej súťaži špecifikovanej v preambule tejto zmluvy, v rámci ktorej zložil Kupujúci na účet Predávajúceho zálohu na Kúpnu cenu vo výške: **20.000,- €** (suma slovom: „dvadsaťtisíc“ eur). Zmluvné strany započítavajú zálohu vo výške 20.000,- € (suma slovom: „dvadsaťtisíc“ eur) voči celkovej Kúpnej cene špecifikovanej v ods. 1 tohto článku zmluvy, na základe čoho zostatok

Kúpnej ceny (k úhrade) ku dňu podpisu zmluvy činí: .....,- € (suma slovom: „.....“ eur).

3. Kúpnu cenu špecifikovanú v čl. II. ods. 1 a 2 tejto zmluvy (resp. jej zostatok), t.j. sumu: .....,- € (suma slovom: „.....“ eur) sa Kupujúci zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu prevodom, prípadne vkladom na účet Predávajúceho, ktorý je vedený v: Slovenská sporiteľňa, a.s., pobočka Modra, číslo účtu: 5070117450/0900, IBAN: SK16 0900 0000 0050 7011 7450, BIC: GIBASKBX v lehote najneskôr **do 30 dní** odo dňa podpísania tejto zmluvy oboma zmluvnými stranami.
4. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Kupujúci neuhradí v lehote dohodnutej v čl. II. ods. 3 tejto zmluvy (t. j. do 30 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami) Kúpnu cenu:
  - a) Kupujúci sa zaväzuje zaplatiť Predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške: 20.000,- €, pričom zmluvná pokuta je splatná do 10 dní odo dňa doručenia výzvy Predávajúceho Kupujúcemu na jej zaplatenie, zároveň,
  - b) má sa za to, že obe Zmluvné strany od tejto zmluvy odstúpili, zároveň
  - c) táto zmluva sa od počiatku zrušuje, zároveň,
  - d) nárok na vrátenie Kupujúcim zloženej zálohy/zábezpeky (vo výške 20.000,- €) bez ďalšieho zaniká.
5. Zmluvné strany sa dohodli, že Kúpna cena sa považuje za zaplatenú dňom pripísania peňažných prostriedkov v celej výške Kúpnej ceny na bankový účet Predávajúceho.
6. Pre prípad nedodržania termínu splatnosti Kúpnej ceny podľa čl. II. ods. 3 tejto zmluvy sa Zmluvné strany zároveň dohodli na zmluvnej pokute vo výške 0,5 % z nezaplatennej sumy Kúpnej ceny za každý aj začatý deň omeškania. Týmto ustanovením nie je dotknuté ustanovenie § 545 ods. 2 Občianskeho zákonníka a Predávajúci je oprávnený požadovať aj náhradu škody spôsobenú nezaplatením Kúpnej ceny vo výške presahujúcej výšku zmluvnej pokuty. Takisto je Kupujúci v prípade neuhradenia Kúpnej ceny riadne a včas povinný zaplatiť Predávajúcemu spolu s omeškanou platbou úroky z omeškania podľa ust. § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

### III.

#### Nadobudnutie vlastníctva

1. Zmluvné strany sú si vedomé, že Kupujúci nadobudne vlastníctvo k predmetu tejto zmluvy až povolením vkladu vlastníckeho práva zo strany Okresného úradu Pezinok, katastrálneho odboru.
2. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že náklady spojené s vyhotovením tejto zmluvy znáša Predávajúci a správny poplatok súvisiaci s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho hradí v plnom rozsahu Kupujúci.
3. Zmluvné strany sa vzájomne dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech Kupujúceho podá Predávajúci, a to výlučne a iba za predpokladu riadneho, úplného a včasného zaplatenia Kúpnej ceny a poplatku za katastrálne konanie.
4. Kupujúci týmto výslovne splnomocňuje Predávajúceho k podaniu návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe tejto zmluvy, pričom súhlasí, aby tak Predávajúci učinil výlučne a len po tom, čo bude Kupujúcim zaplatená Kúpna cena v jej celkovej výške a splnené ostatné podmienky uvedené v tejto zmluve.
5. V prípade, ak dôjde k prerušeniu katastrálneho konania o povolení vkladu vlastníckeho práva k Nehnuteľnosti, Zmluvné strany sú si navzájom povinné poskytnúť si súčinnosť tak, aby bol návrh na vklad vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy povolený.
6. Ktorákoľvek zo Zmluvných strán je oprávnená bez predchádzajúcej výzvy na dodatočné plnenie jednostranne odstúpiť od tejto zmluvy na základe písomného oznámenia o odstúpení od zmluvy príslušnej Zmluvnej strany v prípade, ak návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu prevodu v prospech Kupujúceho bude právoplatne zamietnutý alebo konanie o takomto návrhu bude

právoplatne zastavené. Odstúpením od zmluvy sa táto zmluva od začiatku zrušuje, pričom Zmluvné strany sú si v takomto prípade navzájom povinné vrátiť všetky poskytnuté plnenia, pokiaľ sa nedohodnú inak.

#### IV.

##### Prehlásenia strán a všeobecné ustanovenia

1. Kupujúci prehlasuje, že sa riadne a dostatočne oboznámil so stavom Predmetu prevodu jednak na mieste samom a jednak z dokladov, listín a znaleckých posudkov a nemá v tejto súvislosti žiadne výhrady alebo pripomienky.
2. Nebezpečenstvo škody na Predmete prevodu, ako aj zodpovednosť za škodu, ktorá vznikne tretím osobám v dôsledku stavu Predmetu prevodu, alebo akejkoľvek činnosti na Predmete prevodu, prechádzajú na Kupujúceho dňom nadobudnutia účinnosti tejto zmluvy.
3. Zmluvné strany podpisom tejto zmluvy výslovne prehlasujú, že zmluvné sankcie v nej dohodnuté nepovažujú a ani v budúcnosti nebudú považovať za neprimerane vysoké, nakoľko sú dohodnuté v dôsledku nutnosti zabezpečenia dodržiavania termínov dohodnutých v tejto zmluve, ako aj s prihliadnutím skutočnosť, že na riadnom a včasnom plnení majú obe Zmluvné strany eminentný záujem. Úhradou zmluvnej pokuty nie je dotknutý nárok na náhradu škody v celom rozsahu,
4. Kupujúci berie na vedomie, že táto zmluva je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, v znení neskorších predpisov.
5. Zmluvné strany bez výhrad a obmedzení súhlasia so spracovaním osobných údajov v zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov a Nariadenia európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 (najmä, ale nie len v rozsahu: meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalý alebo iný pobyt, občianstvo, rodinný stav, telefonický a e-mailový kontakt, číslo bankového účtu a pod.).
6. Písomnosti podľa a na základe tejto zmluvy (vrátane prípadného odstúpenia od zmluvy) sa doručujú na adresy uvedené v záhlaví tejto zmluvy alebo osobne do rúk Zmluvných strán. Prípadnú zmenu adresy je potrebné bezodkladne písomne oznámiť druhej Zmluvnej strane, v opačnom prípade sa písomnosť považuje za doručení aj v prípade doručenia na adresu príjemcu uvedenú v záhlaví tejto zmluvy, hoci sa príjemca v tomto mieste už nezdržuje (napr. zmena bydliska). Písomnosť sa považuje za doručení aj dňom odmietnutia prevzatia doručovanej písomnosti, dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu neprevzatia príjemcom v stanovenej lehote alebo dňom vrátenia zásielky odosielateľovi z dôvodu že adresát je „neznámy“.
7. Zmluvné strany sa dohodli, že všetky sankcie (zmluvné pokuty) dohodnuté v tejto zmluve sú splatné 10. dňom po doručení písomnej výzvy na ich zaplatenie.
8. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že:
  - a) majú potrebnú právnu spôsobilosť a oprávnenie na to, aby uzavreli túto zmluvu a splnili všetky záväzky, ktoré z nej pre nich vyplývajú,
  - b) upúšťajú od protokolárneho odovzdania prevádzaných Nehnuteľností a Kupujúci ich do držby preberá/ajú dňom povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia katastrálneho odboru príslušného Okresného úradu o jeho povolení. Kupujúci je oprávnený užívať Predmet prevodu odo dňa jeho prevzatia v zmysle predchádzajúcej vety.
9. Predávajúci vyhlasuje, že na Predmete prevodu neviazu žiadne dlhy, ťarchy, vecné bremená, záložné, majetkové alebo iné práva tretích osôb, okrem tých, ktoré prípadne vyplývajú z príslušných právnych predpisov alebo noriem (napr. zákonné vecné bremená) alebo vyplývajú priamo zo zápisu na príslušnom liste vlastníctva.
10. Kupujúci zároveň preberá stavbu v stave v akom stojí a leží, je si vedomý všetkých jej zjavných väd a súčasne berie na vedomie a akceptuje, že stavba môže mať aj iné, skryté vady, ktoré nie sú v čase podpisu zmluvy známe a stavbu napriek tomu kupuje a preberá do svojho vlastníctva za dohodnutú kúpnu cenu, ktorej výška zodpovedá stavu stavby aj s rizikom jej skrytých väd.



**V.**  
**Závěrečné ustanovenia**

1. Zmluvné strany prehlasujú, že zmluvu uzavreli na základe slobodnej a dobrovoľnej vôle, bez tiesne, nátlaku a akýchkoľvek nevýhodných podmienok, text zmluvy je im jasný, zrozumiteľný a nevyvoláva v nich žiadne pochybenia.
2. Táto zmluva je platná dňom podpisu oboma Zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda podľa § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby (Predávajúceho). Vecno-právne účinky zmluvy nastanú podľa § 28 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, na základe právoplatného rozhodnutia Okresného úradu Pezinok, katastrálneho odboru, ktorým sa povolí vklad vlastníckeho práva v prospech Kupujúceho. Zmluvné strany sú oboznámené s tým, že dovtedy sú odo dňa podpisu tejto zmluvy svojimi prejavmi viazané.
3. Práva a povinnosti neupravené v tejto zmluve sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatnými platnými všeobecne záväznými právnymi predpismi.
4. V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude súdom alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu prehlásené za neplatné, nedostatočne určité alebo nevykonateľné, Zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť dodatkom tejto zmluvy takúto neplatnosť, nedostatočnú určitosť alebo nevykonateľnosť takým spôsobom, aby bol zmysel tejto zmluvy naplnený.
5. Túto zmluvu je možné meniť a dopĺňať len písomnými a očíslovanými dodatkami po odsúhlasení oboma Zmluvnými stranami, inak sú neplatné.
6. Táto zmluva sa vyhotovuje v 4 exemplároch, pričom 2 exempláre sú určené pre Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor a po jednom obdrží každá zo Zmluvných strán.
7. Prílohou č. 1 tejto zmluvy je definovanie možného vjazdu na komunikáciu z Nehnuteľnosti.
8. Zmluvné strany prehlasujú, že sú plne právne spôsobilé na právne úkony a zmluvná voľnosť oboch Zmluvných strán nie je ničím obmedzená.
9. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že ich zmluvné prejavy sú dostatočne zrozumiteľné a určité, ich zmluvná voľnosť nie je ničím, okrem právnej úpravy o hospodárení s majetkom obcí, obmedzená a právny úkon je urobený v predpísanej forme, ďalej prehlasujú, že túto zmluvu si riadne prečítali, jej obsahu porozumeli, vyhlasujú, že zmluva bola uzavretá podľa ich pravej, slobodnej a vážnej vôle, a na znak súhlasu s jej obsahom túto vlastnoručne podpisujú.

V Modre, dňa .....

Predávajúci:

Kupujúci:

.....  
**Mesto Modra**

v. zast.: Juraj Petrakovič, primátor

.....

kupujúci

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

[www.statusplus.sk](http://www.statusplus.sk) , [grebac@statusplus.sk](mailto:grebac@statusplus.sk) , mobil 0905 305 820.

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

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

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

číslo 10/2024

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

**Počet strán (z toho príloh):** 71 ( 48 )

**Počet vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

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

2. Účel znaleckého posudku: Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

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

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

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1. dodané zadávateľom:

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

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

### 5.2. získané znalcom:

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

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

Zameranie konštrukčných výšok podlaží budovy,

Územný plán mesta Modra,

Ponuky na prenájom porovnateľných nehnuteľností,

Kľúčové úrokové sadzby ECB,

Priemerné úrokové sadzby NBS,

Sadzby dane z nehnuteľnosti - VZN 5/2022,

Fotodokumentácia zo dňa 31.1.2024.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

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

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

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

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon),  
Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,  
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,  
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,  
Stránka na internete:  
<https://www.modra.sk/mesto/o-modre/dokumenty/uzemne-planovanie/>  
Stránka na internete: <https://www.nehnuteľnosti.sk/modra/kancelarie/>

## 7. Definície dôležitých pojmov:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

### 1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### 2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

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

Všeobecná hodnota pozemkov ( $VŠH_{POZ}$ ) metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M \cdot VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

M – výmera pozemku v m<sup>2</sup>

$VŠH_{MJ}$  – jednotková všeobecná hodnota pozemku v € / m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * K_{PD} \quad [€ / m^2]$$

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

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

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 3. štvrťrok 2023 ( $K_{cu} = 3,613$ ) na základe zverejnenej hodnoty koeficientu cenovej úrovne na internetovej stránke Ústavu súdneho znactva STU Bratislava.

### 3. Technická hodnota (TH)

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

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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_S = TH * k_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

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

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

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

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

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

obec: Modra,

okres Pezinok

A: Majetková podstata

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

parc.č. 1328/2, zastavaná plocha a nádvorie o výmere 412 m<sup>2</sup>, 16, 1, 1, 5

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

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Spoločná nehnuteľnosť:

1 - Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu:

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

STAVBY

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

Iné údaje: Bez zápisu

Legenda:

Druh stavby

20 - Iná budova

Umiestnenie stavby

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby z práva k nehnuteľnosti

Účastník právneho vzťahu: vlastník

1 Mesto Modra, SK

spoluvlastnícky podiel 1/1

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

Iné údaje: Bez zápisu

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

Správca: Neevidovaný

Nájomca: Neevidovaný

Iná oprávnená osoba: Neevidovaný

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

C: Ľarchy

Bez tiarch.

**c) Údaje o obhliadke a zameranie predmetu posúdenia:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nebolí zistené.

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

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

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

## 2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

### 2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

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

##### POPIS STAVBY

**Popis budovy:**

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

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

#### Dispozičné usporiadanie budovy:

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

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

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

Pre výpočet opotrebovania stavby bola použitá lineárna metóda.

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

#### ZATRIEDENIE STAVBY

**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne )

**KS:** 1220 Budovy pre administratívu

#### OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

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



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

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

**Koeficient konštrukcie:**

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

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

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	(9,65*6,04+31,52*11,22)	411,94	Repr. 2,95		2,95
Nadzemné	2	31,52*11,22	353,65	Repr. 2,95		2,95
Nadzemné	3	31,52*11,22	353,65	Repr. 2,95		2,95

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

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

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**

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

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**

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

**Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp <sub>i</sub>	Koef. štand. ks <sub>i</sub>	Úprava podielu cp <sub>i</sub> * ks <sub>i</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,68
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,36
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,65
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,72
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,92
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,72
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,88
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,92
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,88
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,88
12	Vráta	0,00	0,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,80
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	2,88
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,61
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,76
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,88
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,88
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,92
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,30	3,90	3,75
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,50	9,00	8,65

**Ďalšie konštrukcie**

26	Klimatizácia	-	-	0,20	0,19
27	Kuchynky	-	-	0,20	0,19
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>104,10</b>	<b>100,00</b>

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

**2.2 PRÍSLUŠENSTVO****2.2.1 Prípojka vodovodu****ZATRIEDENIE STAVBY**

Kód JKSO: 827 1 Vodovod

Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)

Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC

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

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

Počet merných jednotiek: 15 bm

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,613$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,05$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

**2.2.2 Vodomerná šachta****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

**2.2.3 Prípojka kanalizácie****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

**2.2.4 Prípojka plynovodu****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

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

**2.2.5 NN prípojka elektro****ZATRIEDENIE STAVBY**

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

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

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

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

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

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

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

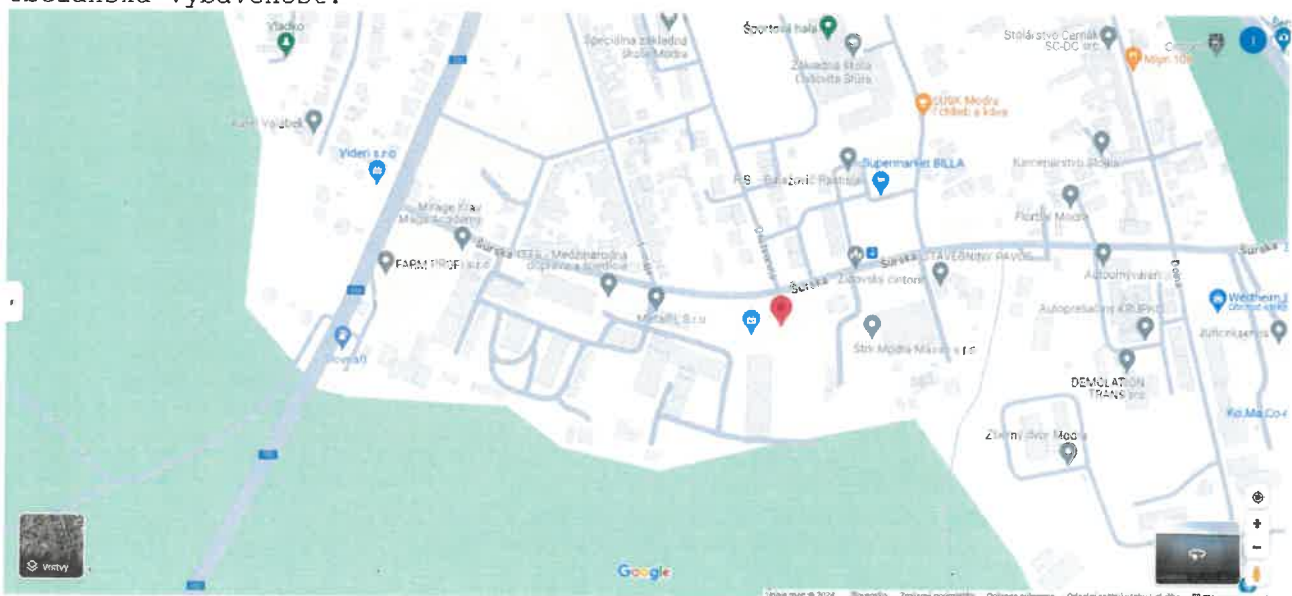
Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$50 \text{ bm} * (15,93 \text{ €/bm} + 1 * 9,56 \text{ €/bm}) *$ $3,613 * 1,05$	4 835,01
Technická hodnota	2,86 % z 4 835,01 €	138,28

**2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY**

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

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

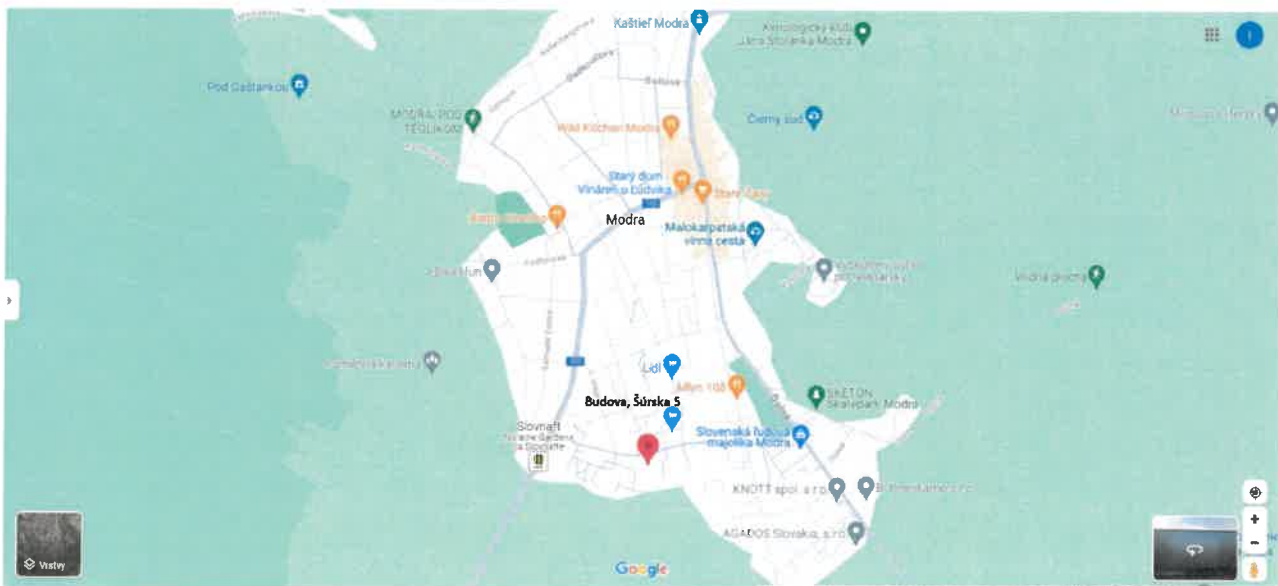
Ohodnocovaný objekt administratívnej budovy na Šúrskej ulici č.5 v Modre sa nachádza na pozemku parc.č. 1328/2, k.ú. Modra. Územie je južným okrajom mesta v s funkciami administratívnych sídiel, skladov, výroby, logistických centier a bývania v bytových domoch. Podľa územného plánu mesta ide o územie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



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

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

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



#### **Analýza využitia nehnuteľností:**

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

#### **Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

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

### 3.1 STAVBY

#### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

##### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

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

Priemerný koeficient polohovej diferenciacie: 0,8

Určenie koeficientov polohovej diferenciacie pre jednotlivé triedy:

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

Výpočet koeficientu polohovej diferenciacie:

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

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

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

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

**3.1.2 KOMBINOVANÁ METÓDA****3.1.2.1 VÝNOSOVÁ HODNOTA**

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

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

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

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



**Hrubý výnos**

Hrubý výnos je uvažovaný na základe priložených ponúk na prenájom porovnateľných nehnuteľností v okresnom meste Pezinok (v meste Modra nie sú k dispozícii na internete okrem jednej ponuky) ako ich aritmetický priemer, t.j. prenájom administratívnych priestorov:  $(10+7+9,08+11)/4=9,27$  eur/m<sup>2</sup>/mesiac bez DPH. Tento znižujem o 20% vzhľadom na opotrebovanie budovy a polohu budovy v Modre, t.j. 7,42 eur/m<sup>2</sup>/mesiac bez DPH.

Ponuka na prenájom administratívneho priestoru v Modre: 6,13 eur/m<sup>2</sup>/mesiac.

Nájom stanovujem ako aritmetický priemer ponúk v Pezinku a ponuky v Modre:

$(6,13 + 7,42) / 2 = 6,77$  eur / m<sup>2</sup> / mesiac bez DPH.

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

1NP 411,94 m<sup>2</sup>

2NP 353,65 m<sup>2</sup>

3NP 353,65 m<sup>2</sup>

SPOLU 1119,24 m<sup>2</sup> celkom zastavaná plocha všetkých podlaží budovy

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

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

Hrubý výnos spolu:  $6,77$  eur/m<sup>2</sup>/mesiac \*  $1,2$  \*  $12$  =  $97,48$  eur/m<sup>2</sup>/rok vrátane DPH.

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

**Podiel pozemku na dosahovaní výnosu**

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

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

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

**Náklady**

Daň z nehnuteľností za budovu spolu:  $932,70$  m<sup>2</sup> \*  $2,80$  eur/m<sup>2</sup> =  $2\,611,56$  eur (sadzba dane z nehnuteľností podľa priloženého VZN mesta Modra č. 5/2022.

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

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

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

**Odhad straty**

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

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

**Odčerpateľný zdroj**

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

**Výpočet výnosovej hodnoty**

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

**Likvidačná hodnota**

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

**Likvidačné náklady:**

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

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

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

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

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

**3.1.2.2 KOMBINÁCIA TECHNICKEJ A VÝNOSOVEJ HODNOTY**

Výber spôsobu určenia váh podľa ÚSI Žilina.

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

**Výnosová hodnota (HV):** 598 920,91 €

Určenie váh podľa ÚSI:

Rozdiel:

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

Váha technickej hodnoty:  $b = 1$

Váha výnosovej hodnoty:  $a = 3,08$

Všeobecná hodnota vypočítaná kombinovanou metódou:

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

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

### 3.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

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

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

VŠH stavieb = 555 476,05 €

## 3.2 POZEMKY

### 3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 3.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 3.2.1.1.1 pozemok v k.ú. Modra

#### POPIS

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

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

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

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



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

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

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

Obec: Modra

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
$k_i$	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na	1,50

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

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

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

### III. ZÁVER

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

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Stavby:**

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

**Pozemky:**

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

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

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

**Slovom: Päťstoosemdesiatdeväťtisíc Eur**

Znalecký úkon vypracoval: Ing. Igor Grebáč.

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

V Bratislave dňa 6.2.2024.



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

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

## IV. PRÍLOHY

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

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

3 x mapa ZBIGS,

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

Protokol z odovzdania a prevzatia nehnuteľnosti zo dňa 15.7.1993,

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

Zameranie konštrukčných výšok podlaží budovy,

Projektová dokumentácia budovy - pôdorysy podlaží,

Územný plán mesta Modra,

Ponuky na prenájom porovnateľných nehnuteľností,

Kľúčové úrokové sadzby ECB,

Priemerné úrokové sadzby NBS,

Sadzby dane z nehnuteľnosti - VZN 5/2022,

Fotodokumentácia zo dňa 31.1.2024,

Objednávka znaleckého posudku.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107

Obec : 508101

Katastrálne územie : 838039

Pezinok

Modra

Modra

Dátum vyhotovenia : 29.1.2024

Čas vyhotovenia : 8:51:05

Údaje platné k : 26.1.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3726

ČIASTOČNÝ

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1328/2	412	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 716 evidovanej na pozemku parcelné číslo 1328/2							
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Stavby

Počet stavieb: 1

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



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

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

### Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

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

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

### Správca

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

### Nájomca

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

### Iná oprávnená osoba

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

Titul nadobudnutia – nepriradené

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

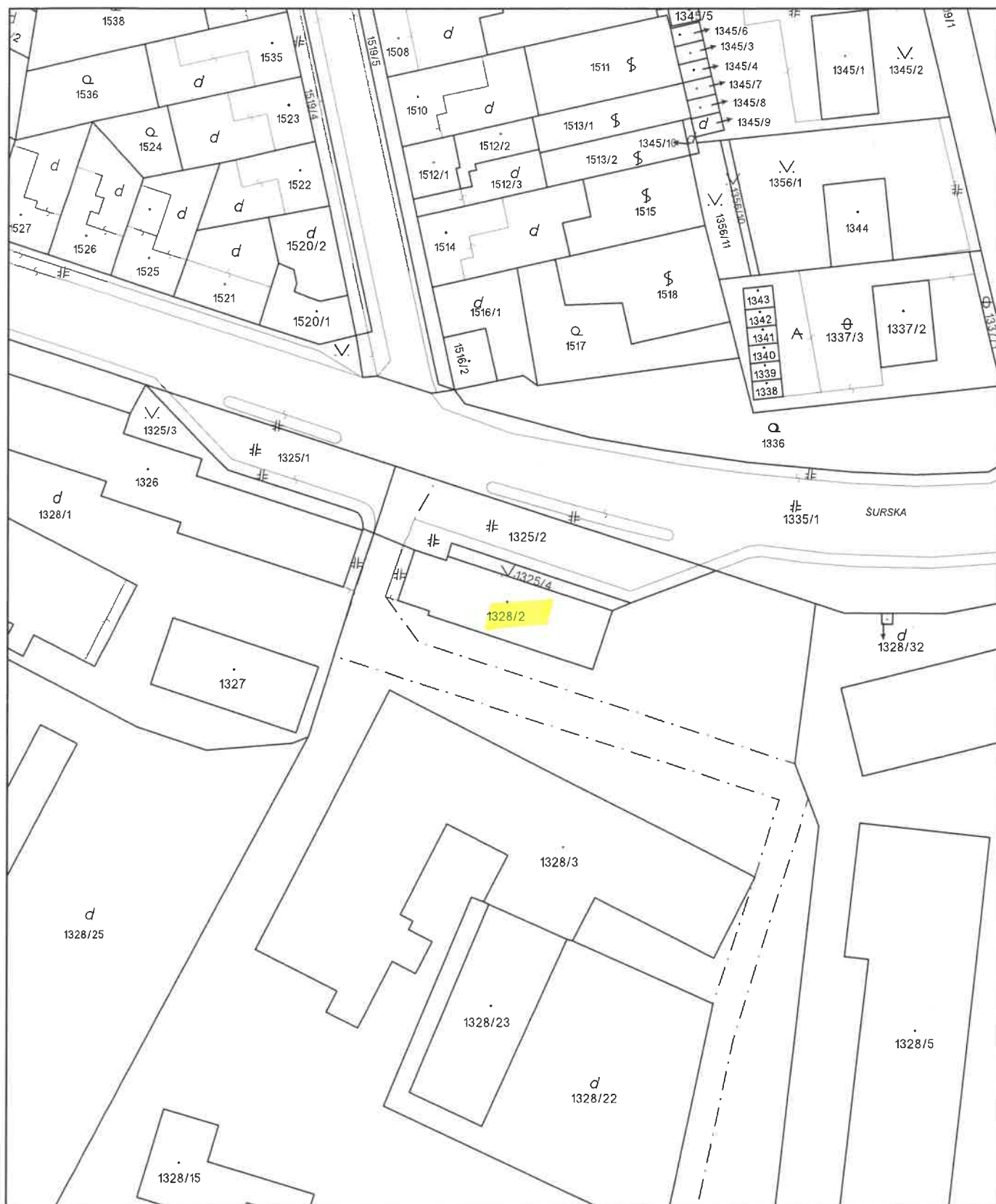
ZIADOST A ZAK.138/91 A HZ 26/91-355/92

Žiadosť o zápis stavieb

## ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



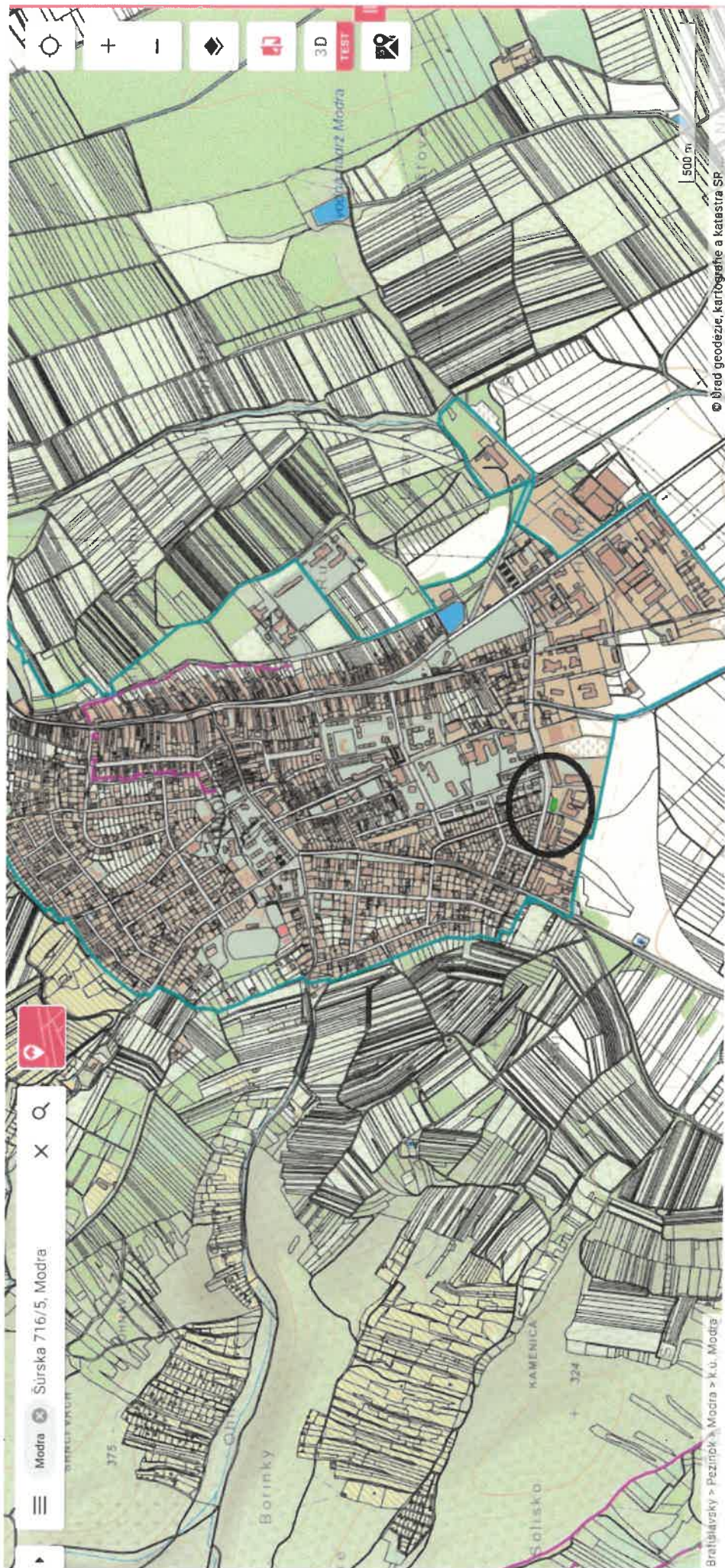
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Pezinok	Modra	Modra
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b> na parcelu 1328/2 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie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

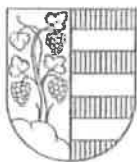












## MESTO MODRA

Mestský úrad

Dukelská 38, 900 01 Modra

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

Váš list číslo / zo dňa      Naše číslo  
Maj.992/2024/370-MBI

Vybavuje/☎  
Blechová 033/6908319

Modra  
29.01.2024

### Vec: P o t v r d e n i e   o   v e k u   s t a v b y


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

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

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

S pozdravom



  
Mária Blechová  
referent evidencie a  
správy majetku

# Protokol

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

---

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

Preberajúci: Mesto Modra, zastúpené primátorom  
p.Martinom Smolenickým

## I.

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

## II.

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

## III.

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



Dr. Svoboda AP  
Daňový úrad Pezinok  
Ing. Andrej Vacho

IV.

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

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

V.

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

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

VI.

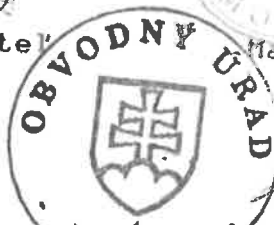
Protokol bol účastníkmi prečítaný a schválený. Na znak súhlasu obidve strany protokol podpísali s tým, že odovzdanie a prevzatie v protokole uvedenej nehnuteľnosti je právoplatné.

VII.

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

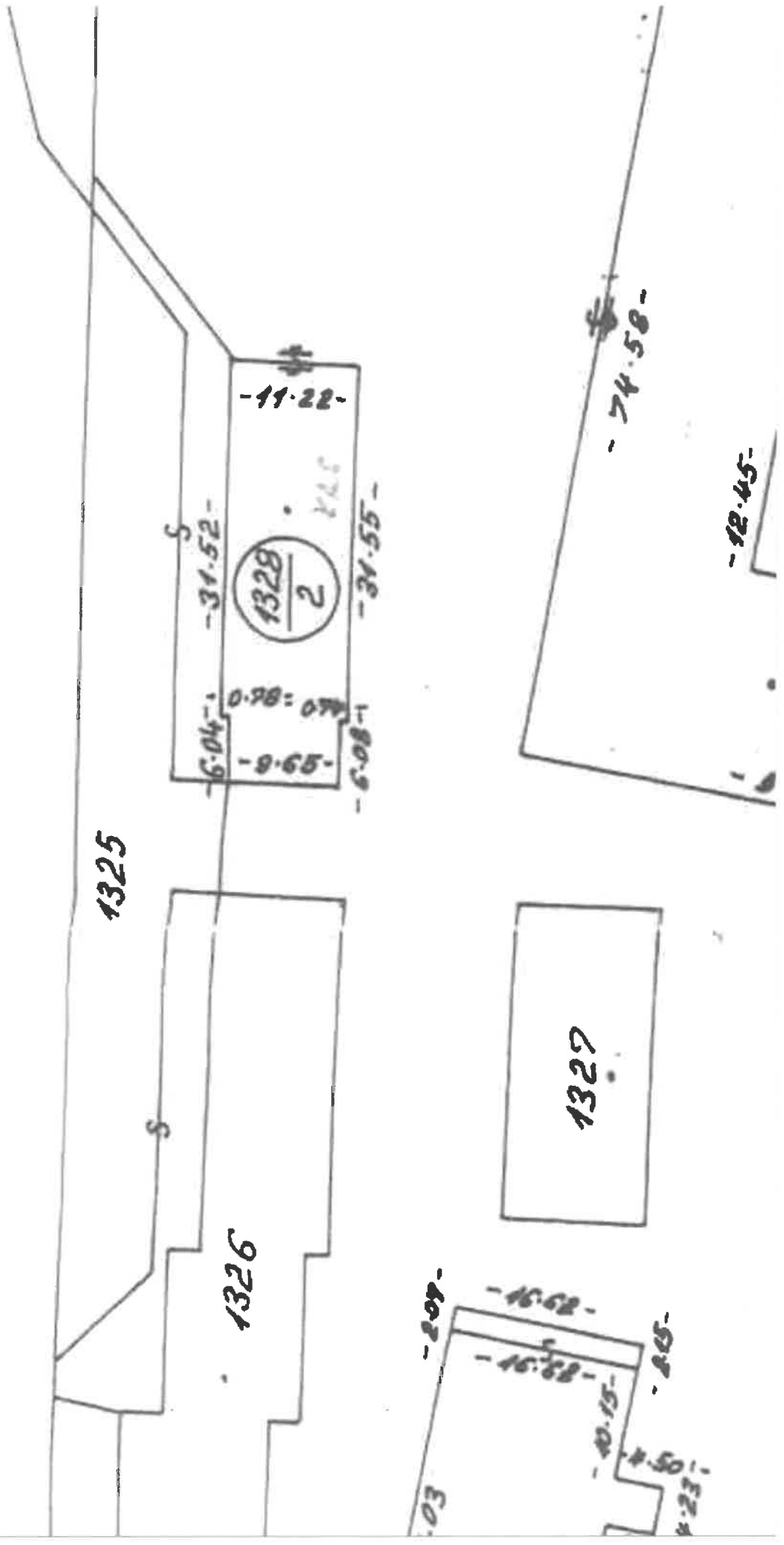
V Modre, dňa 15. 7. 1993

Modran, š.p.  
Ing. Štefan Holubčík, riaditeľ  
**MODRAN**  
štátny podnik  
900 01 MODRA, Šúrska 5

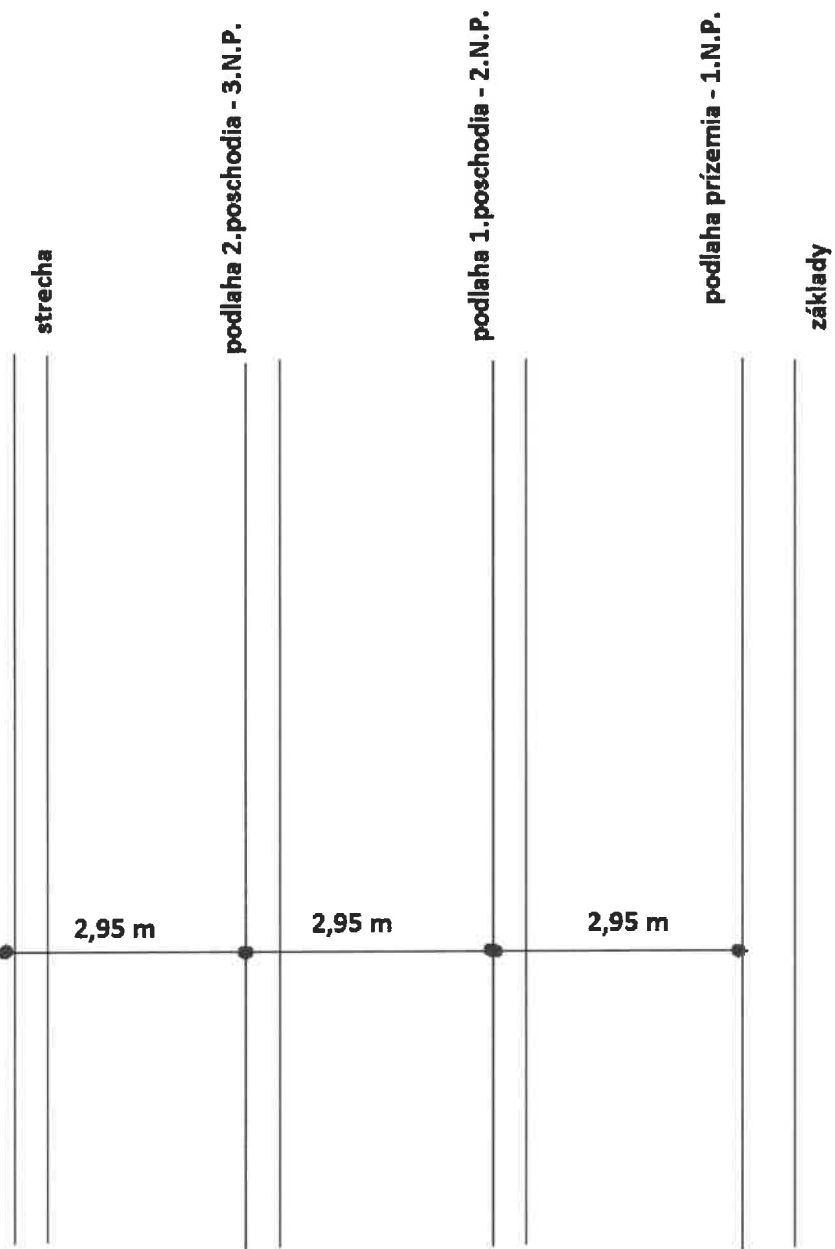


Mesto Modra  
Martin Smolenický, primátor





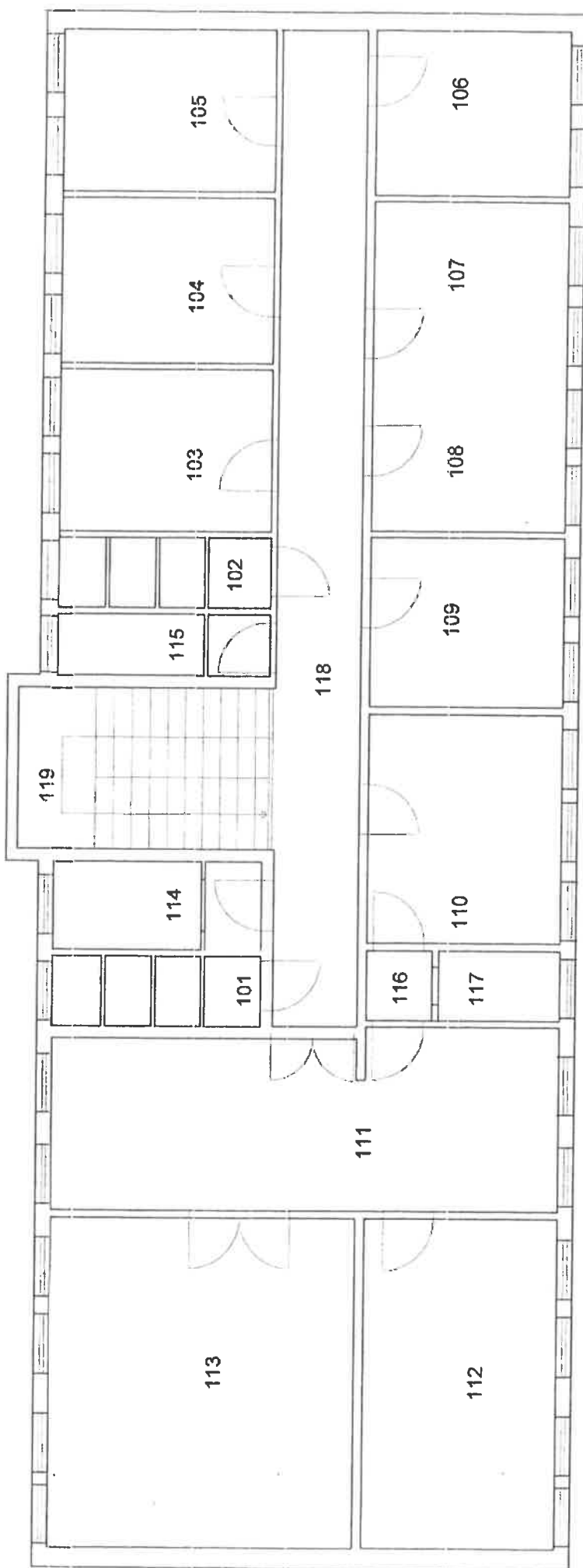
Zameranie konštrukčných výšok podlaží v budove na Šúrskej ulici č.5 v Modre.



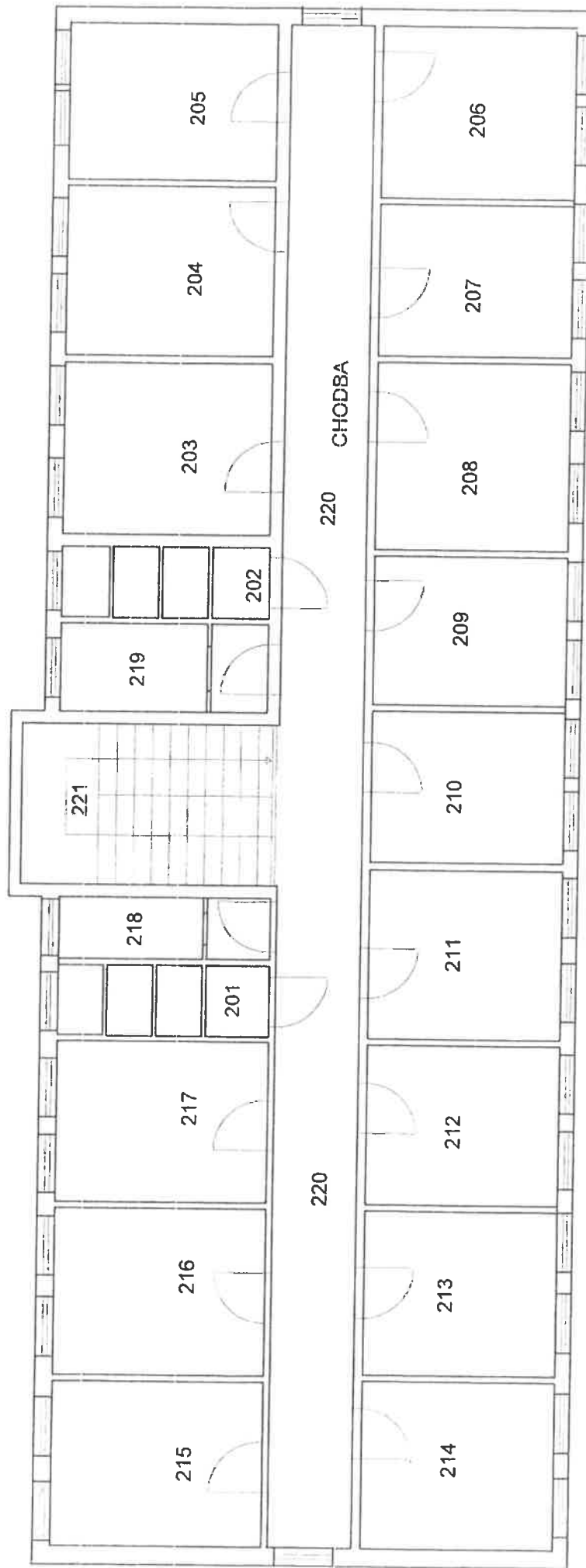
PRÍZEMIE, ŠÚRSKA 5, MODRA



1. POSCHODIE, ŠÚRSKA 5, MODRA



2. POSCHODIE, ŠÚRSKA 5, MODRA

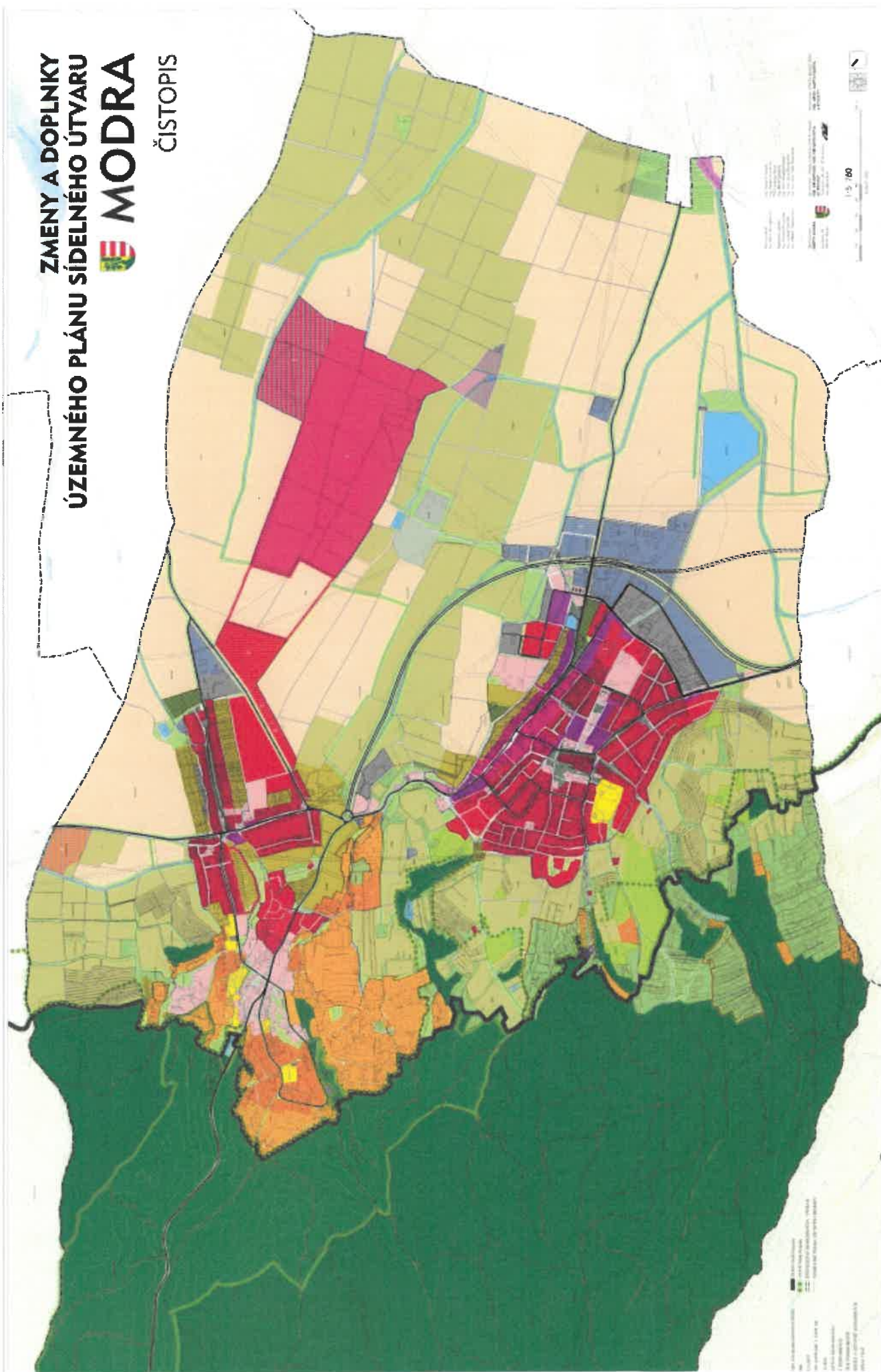


# ZMENY A DOPLNKY ÚZEMNÉHO PLÁNU SÍDELNÉHO ÚTVARU



## MODRA

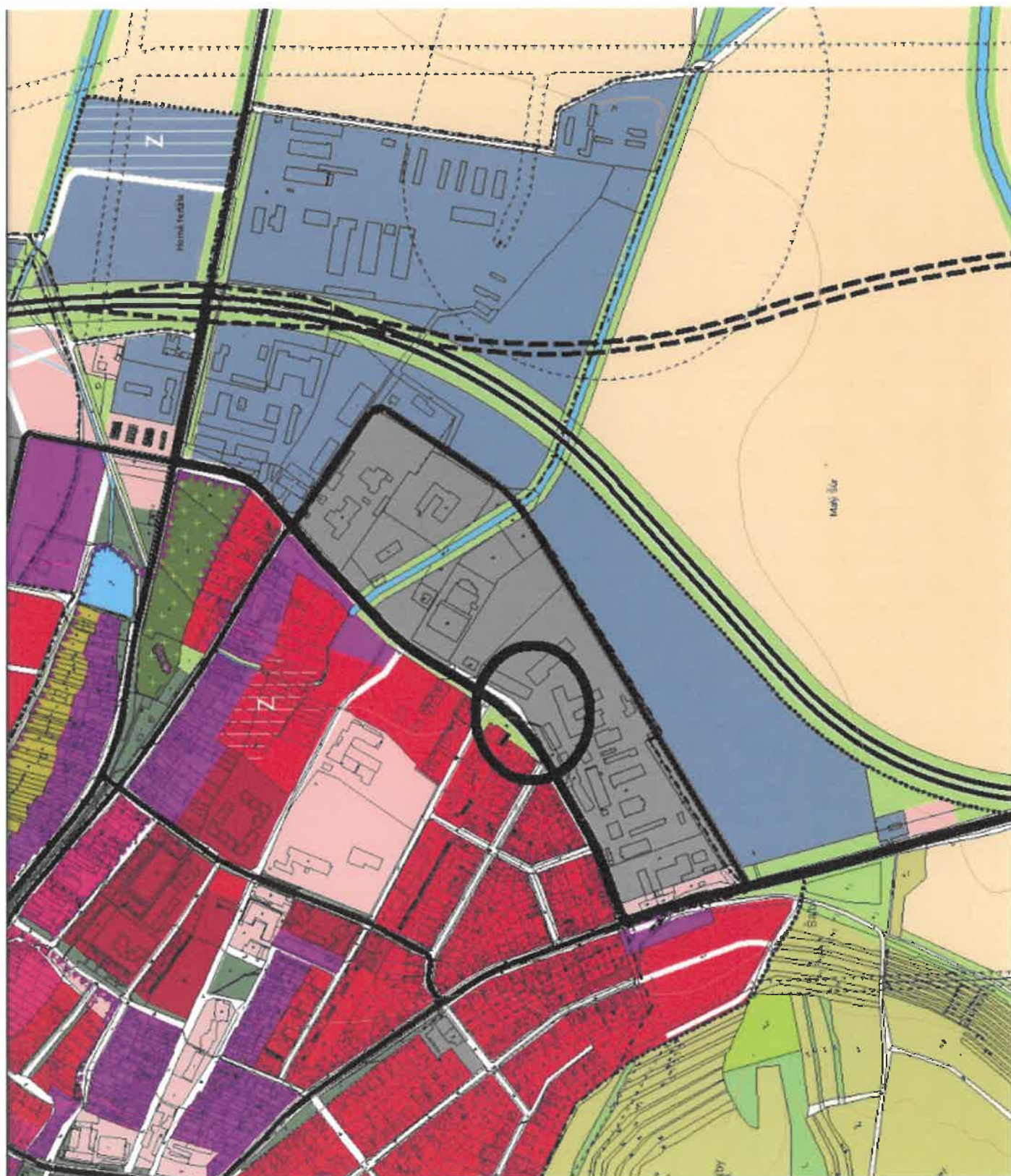
### ČISTOPIS



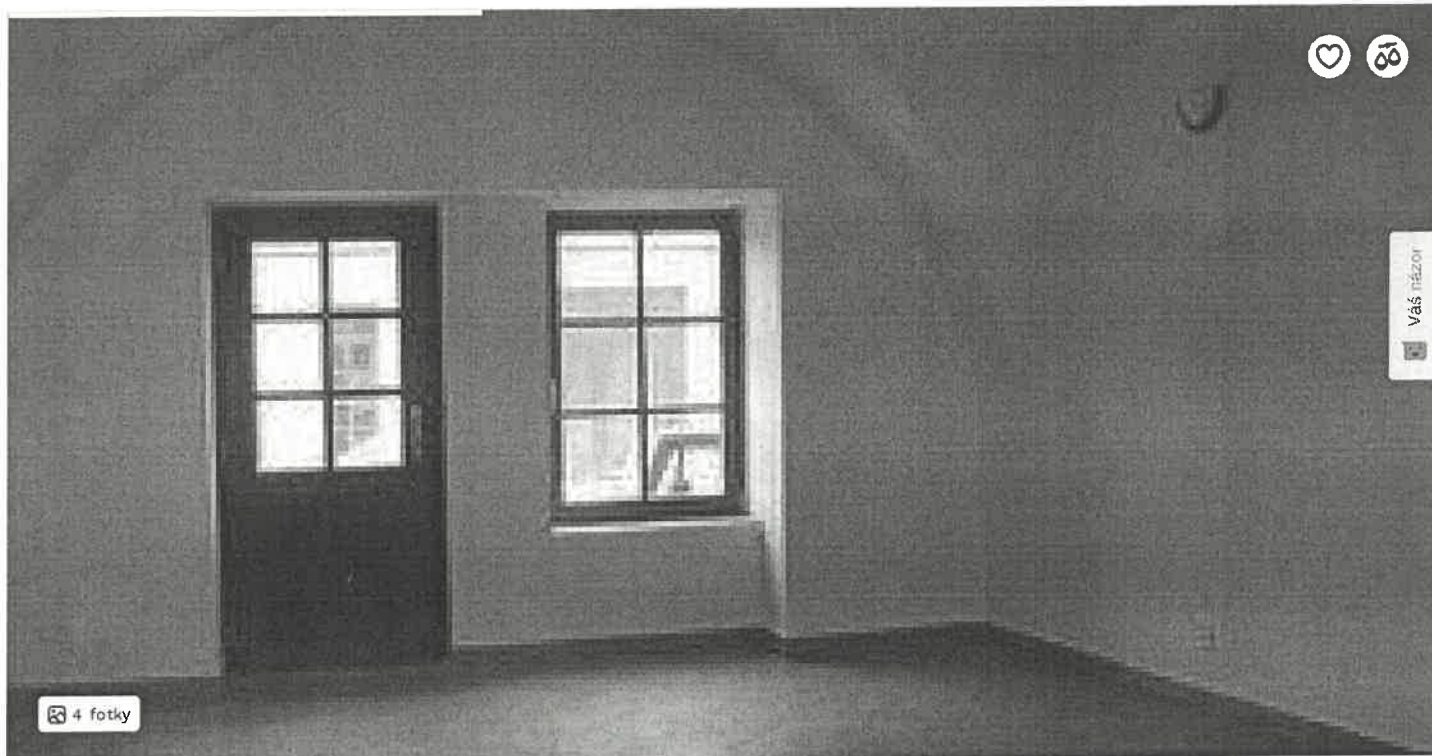


# **LEGENDA** **GRAFICKEJ ČASTI** **REGULÁCIE FUNKČNÉHO VYUŽITIA ÚZEMIA**

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







## Pekné obchodné - administratívne priestory v Modre

📍 Dukelská Dukelská, Modra, okres Pezinok

🏠 Priestor 📏 75 m<sup>2</sup> 🛠 Kompletná rekonštrukcia

Cena dohodou → 460 EUR / MESIAC (NIE SÚ PLATCI DPH)  
6,13 eur / m<sup>2</sup> / mesiac

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

## Obchodné priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 75 m<sup>2</sup>

### Vlastnosti nehnuteľnosti

- Zastavaná plocha: 75 m<sup>2</sup>

📞 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

### Popis nehnuteľnosti

Prenajmem obchodné / administratívne priestory v centre Modry o rozmere 75 m<sup>2</sup>.

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



## Posledné kancelárske priestory na prenájom , Pezinok

📍 Obchodná, Pezinok, okres Pezinok

🏢 Priestor 📏 94 m<sup>2</sup> 🏠 Novostavba

### 935 €

10 €/m<sup>2</sup>/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

## Kancelárie, administratívne priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 94 m<sup>2</sup>

🏠 Novostavba

📅 Rok výstavby: 1

🏢 Murovaná

📄 Energetický certifikát: A



- Vlastníctvo: Osobné
- Poloha: Iná

 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

Váš názor

## Popis nehnuteľnosti

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

Informácie o priestoroch:

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

Vstup a výstup do areálu je bezproblémový z hlavnej cesty.

Podlažie má k dispozícii kancelárske a spoločné priestory spolu cca 242,10 m<sup>2</sup>.

Kancelária s najväčšou rozlohou poskytuje navyše aj priestrannú terasu s rozlohou 80 m<sup>2</sup>.

Možnosť parkovacieho státia podľa dohody.

Uzatvorený areál je monitorovaný kamerovým systémom a alarmom.

Aktuálna ponuka na prenájom:

Podlažie spolu cca 242,10 m<sup>2</sup>

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



+ spoločné priestory kuchyňa 14 m<sup>2</sup>, toalety 5,5 m<sup>2</sup> a 6 m<sup>2</sup>+ 32 m<sup>2</sup> chodba

Cena nájmu 10,- €/m<sup>2</sup>/mesiac vrátane energií.

Kontakt:

Emília Vitálošová

vitalosova@domybytyreality.sk

0907199200

[Zobraziť menej](#)

Váš názor

## Nenašli ste všetky informácie?

Napíšte otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

Napísať správu



Telefón

E-mail

Obhliadka



## Predávajúci

MAKLÉR

**Emília Vitálošová**

[Profil realitného makléra](#)





## Ponúkame na prenájom kancelárske priestory

📍 Drevárska, Pezinok, okres Pezinok

🏢 Priestor 📏 30 m<sup>2</sup> ⭐ Čiastočná rekonštrukcia

**210 €**

7 €/m<sup>2</sup>/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

## Kancelárie, administratívne priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 30 m<sup>2</sup>

⭐ Čiastočná rekonštrukcia

📅 Rok výstavby: 2023

Telefón

E-mail

Obhliadka



 [Nahlásiť](#)

---

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

---

## Popis nehnuteľnosti

Váš názor

Ponúkame na prenájom kancelárske priestory v Pezinku.

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

Výmera ponúkaných kancelárskych priestorov je nasledovná:

3.NP - 30,80m<sup>2</sup> a 31,00 m<sup>2</sup> (vedľa seba)

5.NP - možnosť prepojenia viac kancelárií - 30,80 m<sup>2</sup>; 31,60 m<sup>2</sup>; 19,40 m<sup>2</sup>; 22,30 m<sup>2</sup>.

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

Cena prenájmu je 7,00 €/ m<sup>2</sup> / mesiac bez DPH

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

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

[Zobraziť menej](#)

---

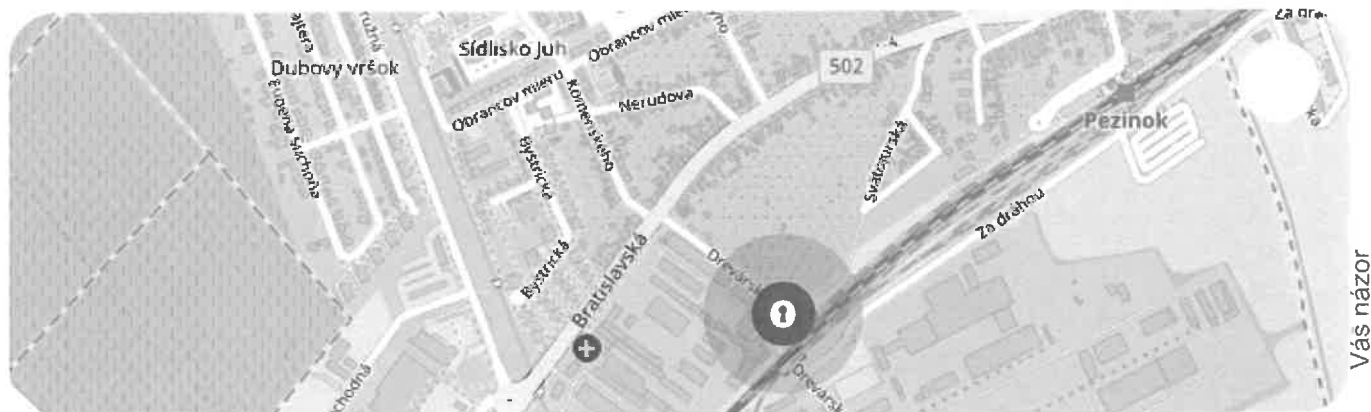
## Nenašli ste všetky informácie?

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.





## Lokalita



Vás názor

## Predávajúci

MAKLÉR

**BETA - CAR s.r.o.**

Profil realitného makléra

Telefónne číslo:

**0918793 ...** Zobraziť číslo



**BETA - CAR s.r.o.**

Drevárska 23/1649

Pezinok

Profil realitnej kancelárie



**Správa predajcovi:**



## ARETÉ REAL - Prenájom nadštandardných kancelárskych priestorov s terasou v Pezinku

📍 Za dráhou, Pezinok, okres Pezinok

🏢 Priestor 📏 76 m<sup>2</sup> 🏠 Čiastočná rekonštrukcia

**690 €/mes.**

9,08 €/m<sup>2</sup>/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

### Kancelárie, administratívne priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 76 m<sup>2</sup>

#### Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Firemné



- DIZNA POZEMKU. U III

 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobrazit](#)

## Popis nehnuteľnosti

Váš názor

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

Stav objektu: čiastočná rekonštrukcia.

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

Kontakt 0948/247 257

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

[Zobrazit menej](#)

Telefón

E-mail

Obhliadka

Napište otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.

[Napísať správu](#)



## Lokalita





## Predávajúci

MAKLÉR

**Ing. Renata Staroňová**

Profil realitného makléra



Váš názor

Telefónne číslo:

**+421948247 ...** [Zobraziť číslo](#)

## Areté real, s. r. o.

M. R. Štefánika 27

Pezinok

Profil pobočky

**Areté real**



**Správa predajcovi:**

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

**Vaše kontaktné údaje:**



## Prenájom kancelárskych priestorov na Bratislavskej ulici v Pezinku

📍 Bratislavská 83 197, Pezinok, okres Pezinok

🏢 Priestor 📏 17 m<sup>2</sup> 🏠 Čiastočná rekonštrukcia

**187 €**

11 €/m<sup>2</sup>/mes.

Overte si, akú hypotéku môžete získať.

[Vypočítať](#)

## Kancelárie, administratívne priestory na prenájom

📏 Plocha priestoru: 17 m<sup>2</sup>

### Vlastnosti nehnuteľnosti

- Vlastníctvo: Firemné



• Dĺžka pozemku: 0 m

 [Nahlásiť](#)

Všetky novostavby na jednom mieste

[Zobraziť](#)

## Popis nehnuteľnosti

Váš názor

Ponúkame na prenájom kancelárske priestory v Pezinku.

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

kancelária s výmerou 21,5 m<sup>2</sup> a 17,9 m<sup>2</sup>

kancelária s výmerou 29,6 m<sup>2</sup>

kancelária s výmerou 17m<sup>2</sup> v suteréne s oknom, vhodná aj ako sklad

Cena prenájmu je 11 €/ m<sup>2</sup> / mesiac bez DPH.

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

Kontakt priamo na prenajímateľa:

Ing. Lenka Chvílová 0903 668 201

Ing. Marek Chvíla 0903 604 004

[Zobraziť menej](#)

## Nenašli ste všetky informácie?

Napíšte otázku k tejto nehnuteľnosti predajcovi.



Telefón

E-mail

Obhliadka



Váš názor

## Predávajúci

MAKLÉR

**Ing. Marianna Chvilová**

Profil realitného makléra



Telefónne číslo:

**0904672 ...** Zobraziť číslo

## Našereality MARLAM s.r.o.

Bratislavská 83

Pezinok

Profil realitnej kancelárie

NAŠEREALITY



**Správa predajcovi:**

# Kľúčové úrokové sadzby ECB

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

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

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

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

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

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



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

Stav vkladov:	čís. r.	Nefinančné spoločnosti S.11						Domácnosti S.14 + S.15					
		vklady splnené na požiadanie <sup>4/</sup>		vklady s dohodnutou splatnosťou <sup>2/</sup>				vklady splnené na požiadanie <sup>4/</sup>		vklady s dohodnutou splatnosťou <sup>2/</sup>			
		do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M		do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	
<b>Obdobie</b>													
01/23	1	0,07	1,73	1,28	0,27	1,70	0,03	0,01	0,71	1,10	0,94	0,09	0,01
02/23	2	0,10	1,92	1,51	0,35	2,66	0,03	0,02	0,87	1,17	0,95	0,15	0,01
03/23	3	0,15	2,39	1,59	0,39	2,64	0,03	0,02	1,04	1,24	0,98	0,19	0,01
<b>I. štvrťrok 2023</b>	4	0,11	2,02	1,46	0,34	2,33	0,03	0,02	0,87	1,17	0,96	0,14	0,01
04/23	5	0,11	2,56	2,50	0,40	2,64	0,03	0,02	1,18	1,31	1,03	0,21	0,01
05/23	6	0,18	2,84	2,74	0,41	2,68	0,02	0,02	1,34	1,39	1,06	0,22	0,01
06/23	7	0,16	3,07	2,93	0,42	3,16	0,02	0,02	1,53	1,46	1,09	0,31	0,01
<b>II. štvrťrok 2023</b>	8	0,15	2,82	2,73	0,41	2,83	0,03	0,02	1,35	1,39	1,06	0,25	0,01
<b>I. polrok 2023</b>	9	0,13	2,42	2,09	0,37	2,58	0,03	0,02	1,11	1,28	1,01	0,19	0,01
07/23	10	0,30	3,20	3,09	0,42	3,16	0,02	0,02	1,64	1,54	1,12	0,37	0,01
08/23	11	0,25	3,38	3,83	0,44	3,61	0,02	0,03	1,78	1,65	1,16	0,51	0,01
09/23	12	0,27	3,61	4,07	0,44	3,62	0,02	0,03	1,88	1,72	1,19	0,60	0,01
<b>III. štvrťrok 2023</b>	13	0,27	3,40	3,66	0,44	3,46	0,02	0,02	1,77	1,64	1,15	0,50	0,01
10/23	14	0,36	3,67	4,09	0,82	3,62	0,02	0,04	2,34	1,83	1,22	0,72	0,01
11/23	15	0,43	3,74	4,10	0,89	3,63	0,01	0,05	2,16	1,87	1,25	0,83	0,01
12/23P	16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>IV. štvrťrok 2023</b>	17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. polrok 2023</b>	18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>rok 2023</b>	19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Nové vklady: <sup>2/</sup>	čís. r.	Nefinančné spoločnosti S.11						Domácnosti S.14 + S.15					
		vklady splnené na požiadanie <sup>4/</sup>		vklady s dohodnutou splatnosťou <sup>2/</sup>				vklady splnené na požiadanie <sup>4/</sup>		vklady s dohodnutou splatnosťou <sup>2/</sup>			
		do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M		do 1 R	od 1 do 2 R	nad 2 R	do 3 M	nad 3 M	
<b>Obdobie</b>													
01/23	20	0,07	1,99	2,83	3,11	1,70	0,03	0,01	2,13	1,81	2,22	0,09	0,01
02/23	21	0,10	2,12	3,83	3,25	2,66	0,03	0,02	2,22	1,64	2,01	0,15	0,01
03/23	22	0,15	2,56	3,40	2,27	2,64	0,03	0,02	2,50	1,82	2,13	0,19	0,01
<b>I. štvrťrok 2023</b>	23	0,11	2,22	3,35	2,88	2,33	0,03	0,02	2,28	1,76	2,12	0,14	0,01
04/23	24	0,11	2,65	4,05	2,46	2,64	0,03	0,02	2,63	1,82	2,31	0,21	0,01
05/23	25	0,18	2,96	4,03	1,35	2,68	0,02	0,02	2,84	1,99	2,16	0,22	0,01
06/23	26	0,16	3,14	4,04	1,57	3,16	0,02	0,02	2,97	2,03	2,11	0,31	0,01
<b>II. štvrťrok 2023</b>	27	0,15	2,92	4,04	1,79	2,83	0,03	0,02	2,81	1,94	2,19	0,25	0,01
<b>I. polrok 2023</b>	28	0,13	2,57	3,70	2,34	2,58	0,03	0,02	2,55	1,85	2,16	0,19	0,01
07/23	29	0,30	3,26	4,26	3,10	3,16	0,02	0,02	3,16	2,14	2,42	0,37	0,01
08/23	30	0,25	3,45	4,46	2,14	3,61	0,02	0,03	3,30	2,44	2,58	0,51	0,01
09/23	31	0,27	3,71	4,46	0,57	3,62	0,02	0,03	3,37	2,49	2,64	0,60	0,01
<b>III. štvrťrok 2023</b>	32	0,27	3,47	4,39	1,94	3,46	0,02	0,02	3,28	2,36	2,55	0,50	0,01
10/23	33	0,36	3,71	4,14	2,19	3,62	0,02	0,04	3,50	2,68	2,82	0,72	0,01
11/23	34	0,43	3,75	4,13	1,42	3,63	0,01	0,05	3,50	2,62	2,62	0,83	0,01
12/23P	35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>IV. štvrťrok 2023</b>	36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>II. polrok 2023</b>	37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>rok 2023</b>	38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

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

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

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

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

4/ Vklady splnené na požiadanie sú znameniteľné za hotovosť na požiadanie, prostredníctvom šeku, bankového príkazu alebo podobne, bez akéhokoľvek odkladu, pokuty alebo obmedzení. Kategória sa vyžaduje ako stav ku koncu referenčného obdobia.

R - rok, M - mesiac

# MESTO MODRA



## Vyhlásenie schváleného

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

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

### týmto vyhlasuje:

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

V Modre, dňa 14.12.2022

Juraj Petrakovič, v.r.  
primátor mesta Modry

# MESTO MODRA



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

## Čl. I. Predmet úpravy

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

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

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

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

- „a) stavby na bývanie a ostatné stavby tvoriace príslušenstvo hlavnej stavby vo výške 0,40 €/m<sup>2</sup>*
- b) stavby na pôdohospodársku produkciu, skleníky, stavby využívané na skladovanie vlastnej pôdohospodárskej produkcie, stavby pre vodné 0,28 €/m<sup>2</sup>*
- c) chaty a stavby na individuálnu rekreáciu 1,40 €/m<sup>2</sup>*
- g) priemyselné stavby a stavby slúžiace energetike, stavby slúžiace stavebníctvu, s výnimkou stavieb na skladovanie a administratívu vo výške 2,80 €/m<sup>2</sup>*
- h) stavby na ostatnú podnikateľskú a zárobkovú činnosť, skladovanie a administratívu vo výške 2,80 €/m<sup>2</sup>“.*

3. V § 11 písmeno a) znie nasledovne:

- „a) byty vo výške 0,60 €/m<sup>2</sup>“.*

4. § 22 znie nasledovne:

*„Pod verejným priestranstvom sa rozumie časť územia mesta, ktorá je svojim charakterom určená na všeobecné využívanie, alebo inak slúži všeobecnej potrebe.  
Verejným priestranstvom je najmä cesta, miestna komunikácia, chodník, námestie, trhovisko, plochy parkov, verejnej zelene, plochy medzi budovami sústredenej bytovej výstavby a pod., ktoré sú na účely tohto VZN verejnosti prístupné a zároveň sú vo vlastníctve mesta.“*

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

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

6. V § 25 odsek 3 znie nasledovne:

*„Sadzba dane za užívanie verejného priestranstva bez splnenia oznamovacej povinnosti sa stanovuje na 1,00 €/m<sup>2</sup> deň.“*

7. V § 25 odsek 5 znie nasledovne:

*„Sadzba dane pre skládku voľne ležiaceho stavebného a iného materiálu (piesok, štrk a pod.) a zariadenie staveniska (napr. lešenie) „sa stanovuje na 0,30 €/m<sup>2</sup> deň“.*

8. V § 25 odsek 7 znie nasledovne:

*„Sadzba dane za parkovanie nepojazdných vozidiel – vozidiel bez ŠPZ alebo bez EČV odstavených na verejnom priestranstve sa stanovuje na 0,35 €/m<sup>2</sup>/deň.“*

9. V § 25 odsek 9 znie nasledovne:

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

na 0,05 €/m<sup>2</sup>/deň.“

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

a) sa pri dobe dlhšej ako 6 mesiacov stanovuje na „0,70 €/m<sup>2</sup> deň“

11. § 26 znie nasledovne:

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

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

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

13.V § 27 odsek 3 znie nasledovne:

„Prílohy k oznámeniu:

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

14.V § 28 odsek 1 znie nasledovne:

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

15.V § 28 odsek 2 znie nasledovne:

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

16.V § 29 odsek 4 znie nasledovne:

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

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

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

**Čl. II.**  
**Záverečné ustanovenia**

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

Juraj Petrakovič, v. r.  
primátor mesta Modry



Fotodokumentácia zo dňa 31.1.2024.

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





Prípojky IS



Klimatizačné jednotky na fasáde



Plynová kotolňa





Dvere do kotolne



Chodba



Vstupné dvere



Drevené zdvojené okná



Člankové liatinové radiátory



Kancelárie





Schodisko



hygienické vybavenie – 1.N.P.



Vodovodná prípojka v budove





Chodba – 2.N.P.



Hygienické vybavenie – 2.N.P.



Plastové okná





Chodba – 3.N.P.



Hygienické vybavenie – 3.N.P.



Plastové okná



Oceľová zasklená stena – schodisko



Malá kuchynka



Kuchynka na 3.N.P.

## Objednávka č. 202400020

Odberateľ: Mesto Modra

Dukelská 941/38  
900 01 Modra

IČO: 00304956

IČ DPH: SK2020662193

DIČ: 2020662193

Dodávateľ: STATUS Plus, s. r. o.

29. augusta 2281/32  
811 07 Bratislava-Staré Mesto

IČO: 45549192

IČ DPH: SK2023050898

Spôsob platby: Banka

Peňažný ústav: Všeobecná úverová banka, a. s.

IBAN: SK82 0200 0000 0000 2362 3112

Dátum dodania: Spôsob dopravy:

Miesto určenia:

Dátum vystavenia: 26.01.2024

Vybavuje: Mária Blechová

Telefón: 033/647 4902

Fax:

E-mail:

Ponuka zo dňa: 25.01.2023

číslo:


Predmet objednávky:

Objednávame u Vás:

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

Spolu s DPH

1 080.00

  
Mária Blechová  
referent evidencie a správy majetku.....  
Pečiatka a podpis objednávateľa



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

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

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



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



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

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

[www.statusplus.sk](http://www.statusplus.sk) , [grebac@statusplus.sk](mailto:grebac@statusplus.sk) , mobil 0905 305 820.

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

**Číslo spisu (objednávky):** písomná objednávka č. 202400067 zo dňa 29.2.2024.



# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo 15/2024

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vonkajšej spevnenej plochy miestnej cestnej komunikácie, chodníka a parkoviska na pozemku parc.č. 1325/2, k.ú. Modra a pozemkov registra C-KN parc.č. 1325/2 a 1325/4, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 31 ( 16 )

Počet vyhotovení: 4

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vonkajšej spevnenej plochy miestnej cestnej komunikácie, chodníka a parkoviska na pozemku parc.č. 1325/2, k.ú. Modra a pozemkov registra C-KN parc.č. 1325/2 a 1325/4, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

**2. Účel znaleckého posudku:** Zamýšľaný prevod nehnuteľností.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):** 4.3.2024.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 4.3.2024.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1. dodané zadávateľom:

Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modra č. Maj.0613/2024/370-MBI zo dňa 4.3.2024,

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

Objednávka znaleckého posudku.

### 5.2. získané znalcom:

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5917, k.ú. Modra vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 1.3.2024,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Modra vytvorenej cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 1.3.2024,

5 x mapa ZBIGS,

Fotodokumentácia zo dňa 4.3.2024.

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

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

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

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

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

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

Zákon č. 162/1995 Z.z. Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon),

Zákon č. 212/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise

vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov,  
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb,  
Stránka na internete: <https://www.modra.sk/mesto/o-modre/dokumenty/uzemne-planovanie/>

## 7. Definície dôležitých pojmov:

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

### 1. Všeobecná hodnota (VŠH)

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

### 2. Východisková hodnota stavieb (VH)

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

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

Všeobecná hodnota pozemkov (VŠH<sub>POZ</sub>) metódou polohovej diferenciácie sa vypočíta zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \text{ [€]}$$

M - výmera pozemku v m<sup>2</sup>

VŠH<sub>MJ</sub> - jednotková všeobecná hodnota pozemku v € / m<sup>2</sup>

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} \text{ [€ / m}^2\text{]}$$

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

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

o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2023 ( $K_{cu} = 3,661$ ) na základe zverejnenej hodnoty koeficientu cenovej úrovne na internetovej stránke Ústavu súdneho znalectva STU Bratislava.

### 3. Technická hodnota (TH)

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

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov bola určená metódou polohovej diferenciacie. Kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku porovnateľných ponúk na trhu z nehnuteľnosťami pre nájom porovnateľných nehnuteľností. Porovnávacia metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku ponúk na predaj porovnateľných nehnuteľností na trhu nehnuteľností.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa: Nie sú.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb:

Metóda polohovej diferenciacie

Metóda vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_S = TH * K_{PD} \quad [€],$$

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

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

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

Kombinovaná metóda nebola použitá z dôvodu nedostatku porovnateľných ponúk na trhu z nehnuteľnosťami pre nájom porovnateľných nehnuteľností.

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

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

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

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

Predpokladám, že ohodnocované pozemky nemajú budúce možné využitie vyššie ako doteraz - koeficient povyšujúcich faktorov 1,00.

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

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
1325/2	zastavané plochy a nádvoria	602	602,00	1/1	602,00
1325/4	zastavané plochy a nádvoria	80	80,00	1/1	80,00
<b>Spolu výmera</b>					<b>682,00</b>

Obec: Modra

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
$k_F$ koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	1,7375
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 1,7375$	69,20 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 682,00 \text{ m}^2 * 69,20 \text{ €/m}^2$	47 194,40 €

**VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH**

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcelsa č. 1325/2	41 658,40
parcelsa č. 1325/4	5 536,00
<b>Spolu</b>	<b>47 194,40</b>



### III. ZÁVER

Úlohou tohto znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty vonkajšej spevnenej plochy miestnej cestnej komunikácie, chodníka a parkoviska na pozemku parc.č. 1325/2, k.ú. Modra a pozemkov registra C-KN parc.č. 1325/2 a 1325/4, k.ú. Modra, obec Modra, okres Pezinok za účelom zamýšľaného prevodu nehnuteľností.

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

**Rekapitulácia:****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 7 298,50 €

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

**Pozemky:**

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 47 194,40 €

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

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Spevnené plochy cestnej komunikácie, chodníka a parkoviska	6 581,09
Dažďová kanalizácia	717,41
<b>Spolu stavby</b>	<b>7 298,50</b>
<b>Pozemky</b>	
pozemky v k.ú. Modra - parc. č. 1325/2 (602 m <sup>2</sup> )	41 658,40
pozemky v k.ú. Modra - parc. č. 1325/4 (80 m <sup>2</sup> )	5 536,00
<b>Spolu pozemky (682,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>47 194,40</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>54 492,90</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>54 500,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 54 500,00 €

**Slovom: Päťdesiatštyritisícpäťsto Eur**

Znalecký úkon vypracoval: Ing. Igor Grebáč.

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

V Bratislave dňa 5.3.2024.



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

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

## IV. PRÍLOHY

Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 5917, k.ú. Modra vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 1.3.2024,

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Modra vytvorenej cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR dňa 1.3.2024,

5 x mapa ZBIGS,

Potvrdenie o veku stavby vydané mestom Modra č. Maj.0613/2024/370-MBI zo dňa 4.3.2024,

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

Fotodokumentácia zo dňa 4.3.2024,

Objednávka znaleckého posudku.

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 15/2024.

Znalecká organizácia si je vedomá následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.



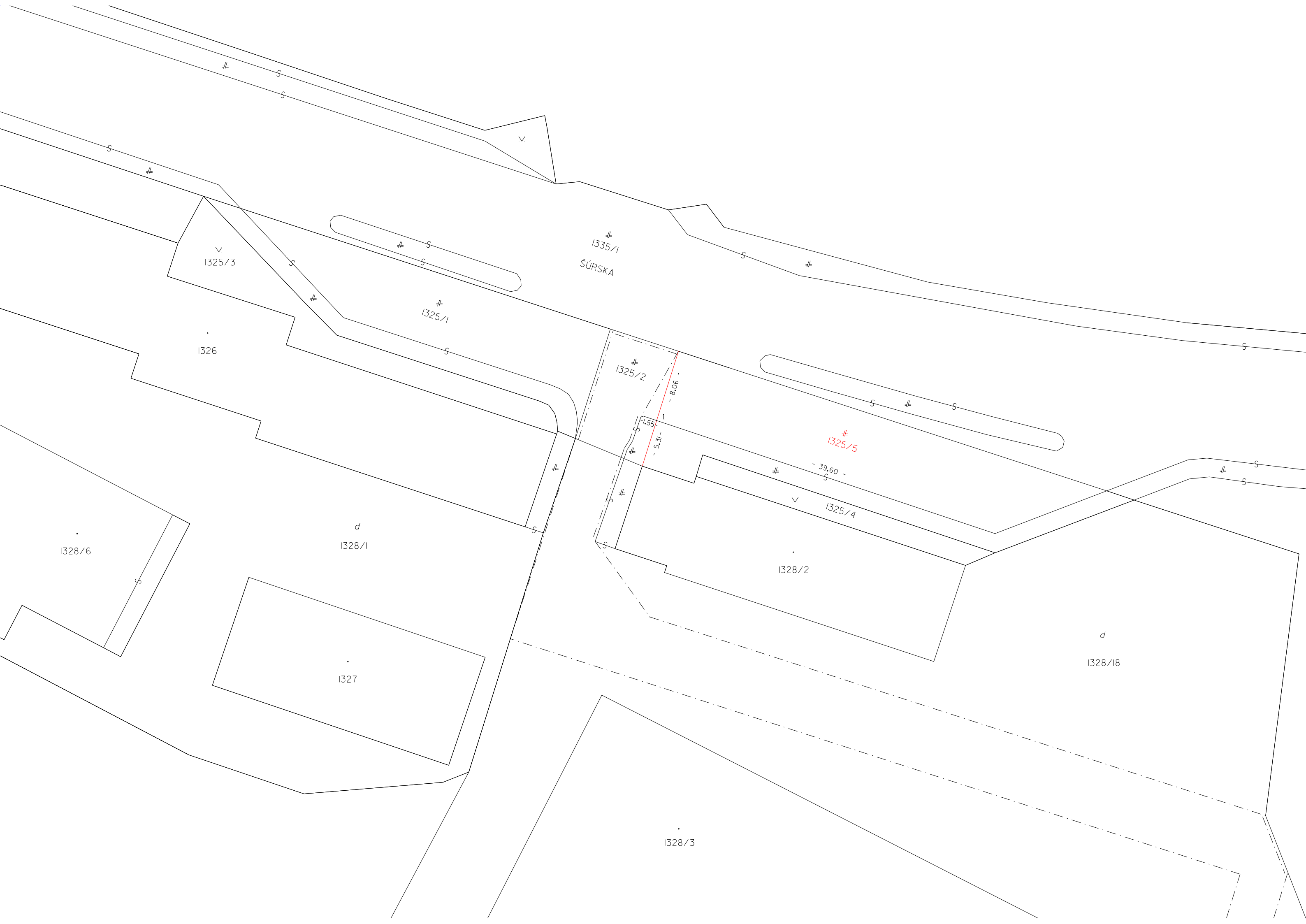
STATUS Plus, s.r.o.  
Ing. Igor Grebáč,  
znalec, konateľ spoločnosti,



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

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

Ing.Zuzana Lacková Trnavská 73,Pezinok IČO 37293061 mobil: 0905 507106 lackova.geodet@gmail.com	Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Pezinok</i>	Obec <i>Modra</i>		
	Kat. územie <i>Modra</i>	Číslo plánu <i>2/2024</i>	Mapový list č. <i>Pezinok 2-I/II</i>		
	GEOMETRICKÝ PLÁN na <i>oddelenie pozemku p.č.I/325/5</i>				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil	
Dňa : <i>11.3.2024</i>	Meno : <i>Ing.Zuzana Lacková</i>	Dňa : <i>11.3.2024</i>	Meno : <i>Ing.Vladimír Vrzgula</i>	Dňa :	Číslo :
Nové hranice boli v prírode označené <i>neboli označené</i>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>59/3</i>		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					



Strana 1

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

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

Dátum vyhotovenia : 16.4.2024  
Čas vyhotovenia : 8:57:55  
Údaje platné k : 15.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3726 ČIASTOČNÝ

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
1328/2	412	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	5
Iné údaje: Bez zápisu							

Ostatné PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

## Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Druh právneho vzťahu

5 Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

## Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
716	1328/2	20	budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné STAVBY nevyžiadané.

## Legenda

Druh stavby

20 Iná budova

Umiestnenie stavby

1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

## Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Mesto Modra, SK, Dátum narodenia: -	1/1



Titul nadobudnutia: GP - 138/96, Žiadosť, Kúpa V 1249/98 GP 298/98 Žiadosť o zápis č. UÚSZP/5545/2005-Blech Zámenná a kúpnopredajná zmluva Čd. 393/62 Žiadosť UÚSZP/7198/2004-Blech Žiadosť UÚSZP/770/2006, Kolaudačné rozhodnutie		
Iné údaje: Bez zápisu		
Poznámky	K nehnuteľnosti	
Na pozemok registra C KN parc. č. 1357/1: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 927 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-	
Na pozemok registra C KN parc. č. 1403/4: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN 927 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-	
Na pozemok registra C KN parc. č. 1308/25: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 928 evidovaný na LV 5826. Podanie: P 1 195/2017	-	
Na pozemok registra C KN parc. č. 1309/1: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 928 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-	
Na pozemok registra C KN parc. č. 1358/2: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 928 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-	
Na pozemok registra C KN parc. č. 1403/4: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 928 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-	
Na pozemok registra C KN parc. č. 1357/1: " V znení Zákona č. 162/1995 Z. z. § 39 hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnosti bola spochybnená." Súvisiaci pozemok registra E KN parc. č. 928 evidovaný na LV 5826. Podanie: P1 195/2017	-	

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

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

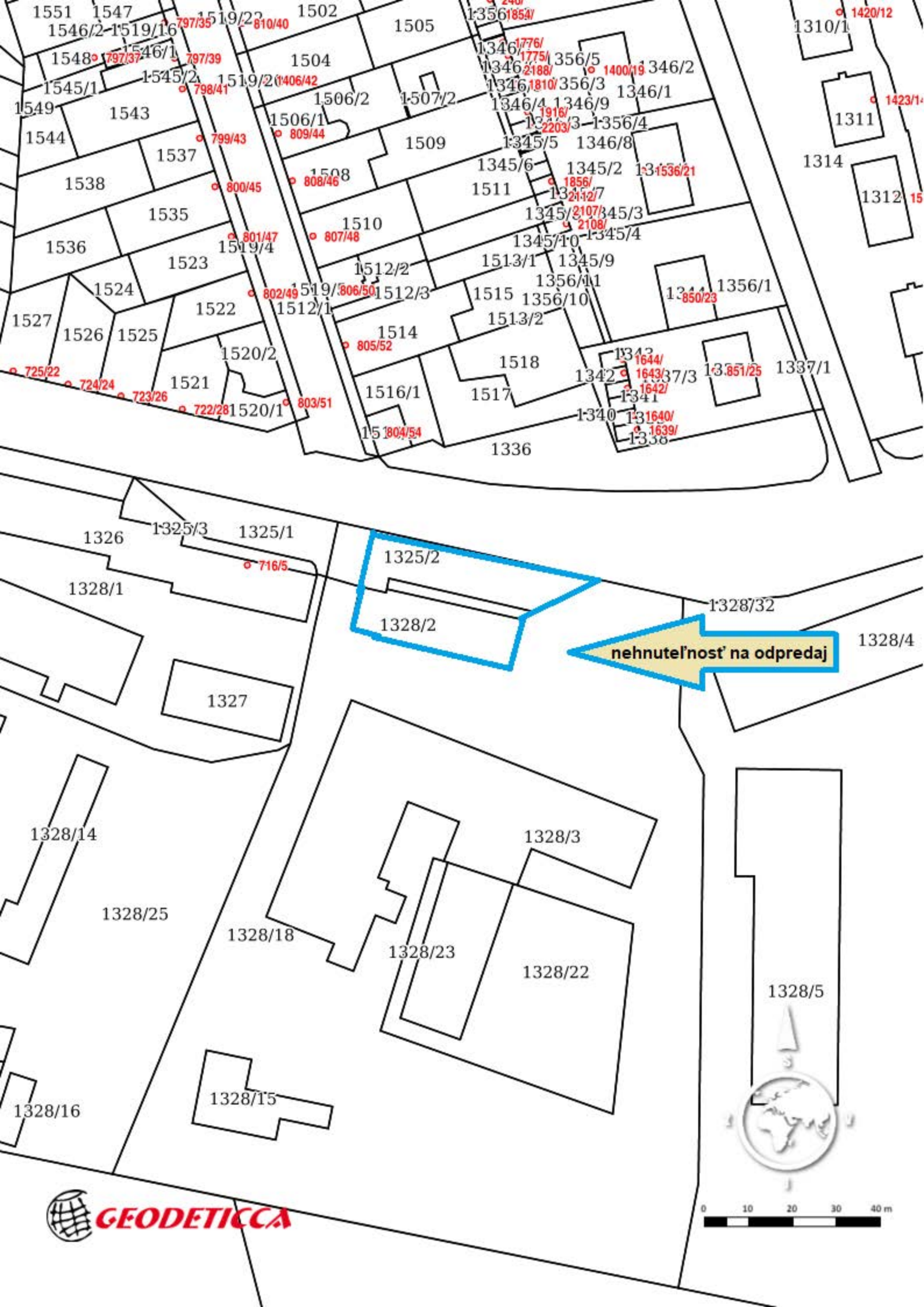
ZIADOST A ZAK.138/91 A HZ 26/91-355/92

Žiadosť o zápis stavieb

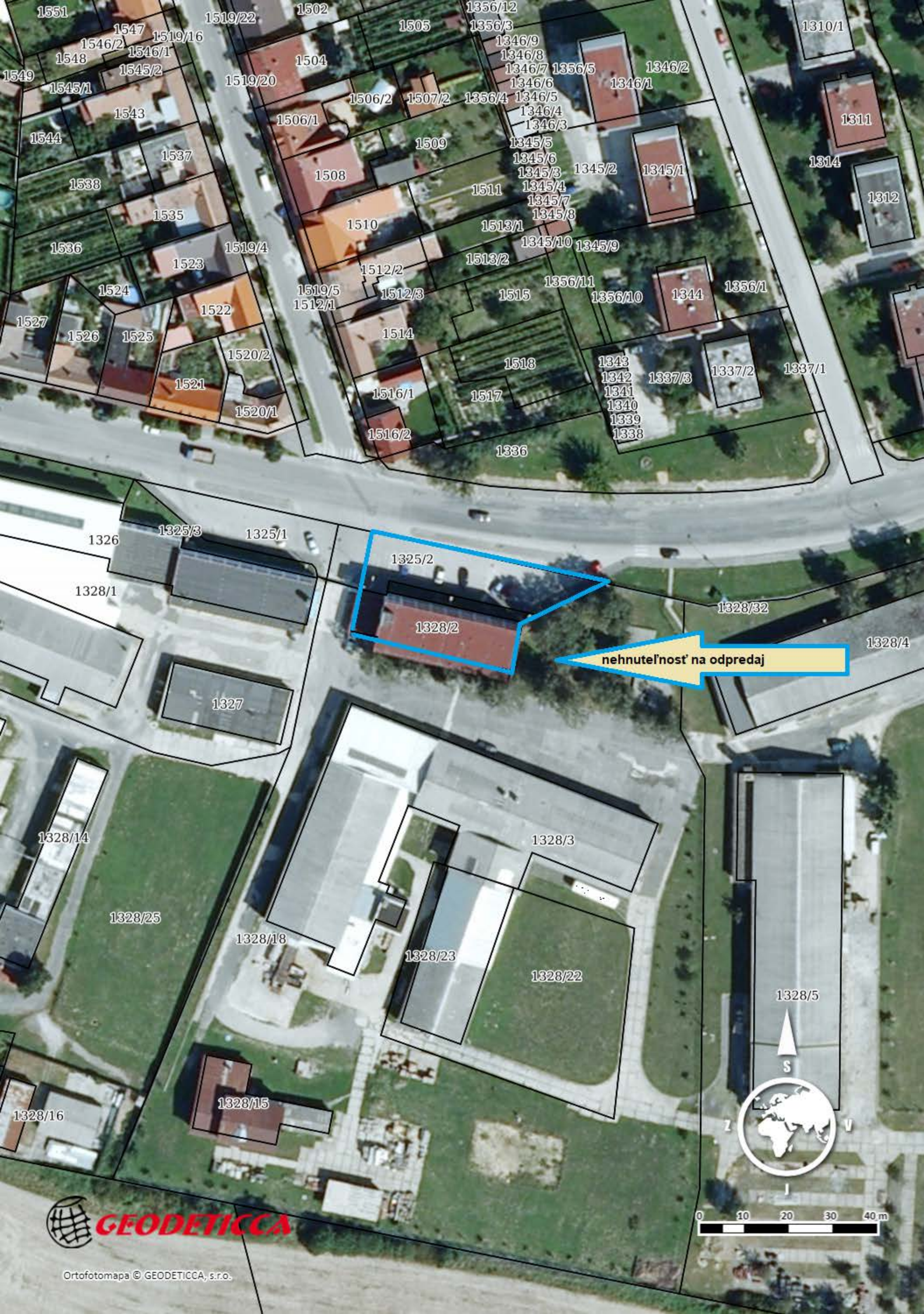
## ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**











**GEODETICCA**



