

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 52/2024

Zadávatel: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava

Číslo objednávky: 52/2024 č.(0128/24/EO) zo dňa 17.04.2024.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č.3103 v zmysle objednávky č.0128/24/EO zo dňa 17.04.2024 (viď.prílohovú časť), vrátane príslušenstva a pozemkov, katastrálne územie Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III, ako podklad pre potreby vlastníka.

Počet strán (z toho príloh): 49 (26)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č.3103 v zmysle objednávky č.0128/24/EO zo dňa 17.04.2024 (viď prílohovú časť), vrátane príslušenstva a pozemkov, katastrálne územie Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre potreby vlastníka.

3. Dátum vyžiadania posudku: 17.04.2024.

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 25.04.2024.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka 52/2024 (obj.č.:0128/24/EO) zo dňa 17.04.2024

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3103, zo dňa 02.04.2024, katastrálne územie Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 23.04.2024, katastrálne územie Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III.

Územnoplánovacia informácia č.OS/33/2024/KRU zo dňa 03.04.2024.

Projektová dokumentácia: Rozpisky stavieb s ich vekom(ok 1971)

Katastrálna mapa Rybníčná ZBGIS

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

Všeobecná hodnota (VŠH)

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

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

Východisková hodnota stavieb (VH)

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

Technická hodnota stavieb (TH)

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

b) Definície použitých postupov

Stanovenie východiskovej a technickej hodnoty stavieb

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),

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

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

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

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

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

8. Použité predpisy :

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

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

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

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti nemal znalec k dispozícii podklady pre porovnávanie.

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

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č.3103 vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 02.04.2024, katastrálne územie Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III.

A. Majetková podstata:**Pozemky:**

parc.č.2167/1 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4771 m²
parc.č.2167/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1088 m²
parc.č.2167/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 506 m²
parc.č.2167/4 zastavané plochy a nádvoria o výmere 9855 m²
parc.č.2167/9 zastavané plochy a nádvoria o výmere 401 m²
parc.č.2167/12 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3621 m²
parc.č.2167/13 zastavané plochy a nádvoria o výmere 181m²
parc.č.2167/14 zastavané plochy a nádvoria o výmere 84 m²
parc.č.2167/15 zastavané plochy a nádvoria o výmere 2565m²
parc.č.2167/16 zastavané plochy a nádvoria o výmere 475 m²
parc.č.2167/17 zastavané plochy a nádvoria o výmere 866 m²
parc.č.2167/18 zastavané plochy a nádvoria o výmere 68 m²
parc.č.2167/19 zastavané plochy a nádvoria o výmere 455 m²
parc.č.2167/20 zastavané plochy a nádvoria o výmere 15 m²
parc.č.2167/21 zastavané plochy a nádvoria o výmere 13 m²
parc.č.2167/53 zastavané plochy a nádvoria o výmere 224 m²
parc.č.2167/54 zastavané plochy a nádvoria o výmere 576 m²
parc.č.2167/55 zastavané plochy a nádvoria o výmere 4319 m²
parc.č.2167/56 zastavané plochy a nádvoria o výmere 281 m²
parc.č.2167/59 zastavané plochy a nádvoria o výmere 128 m²
parc.č.2167/61 zastavané plochy a nádvoria o výmere 15035 m²

Stavby:

Škola a telocvičňa súp.č.9960 na parc.č.2167/3, 2167/21, 2167/17, 2167/56, 2167/18
Budova praktického vyučovania súp.č.10301 na parc.č.2167/13, 2167/14, 2167/1
Administratívna budova súp.č.10302 na parc.č.2167/2
Sklad súp.č.10343 na parc.č.2167/9, 2167/54, 2167/59

B.Vlastníci:

1. v podiele 1/1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR
IČO: 36063606

Titul nadobudnutia

Zapísaný na LV č.3103 zo dňa 002.04.2024, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

Iné údaje

Žiadosť o zmenu sídla zo dňa 22.7.2006- R - 560/2006

GP č.130/07, Z-14518/10

Poznámky

Bez zápisu

C. Ľarchy:

Bez zápisu

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli zistené rozdiely. Právna dokumentácia nie je v súlade so skutkovým stavom. Oceňované stavby sú zapísané na LV č.3103 zo dňa 02.04.2024 a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Kolaudačné rozhodnutia neboli predložené, predložené boli dve rozpisky stavieb kde je rok 1971, predpokladám ukončenie výstavby v roku 1973, čomu nasvedčuje technické riešenie a stueň opotrebenia. Nebola predložená situácia podľa ktorej budem predpokladať rozmery inžinierskych sietí areálu školy a pôdorysy rez a pohľady stavieb.

d) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré sú v súlade s vlastníckymi dokladmi:

Stavby:

Škola a telocvičňa súp.č.9960 na parc.č.2167/3, 2167/21, 2167/17, 2167/56, 2167/18
Budova praktického vyučovania súp.č.10301 na parc.č.2167/13, 2167/14, 2167/1

Administratívna budova súp.č.10302 na parc.č.2167/2
Sklad súp.č.10343 na parc.č.2167/9, 2167/54, 2167/59
Oplotenie areálu
Vonkajšie úpravy

Pozemky:

parc.č.2167/1 zastavané plochy a nádvorja o výmere 4771 m²
parc.č.2167/2 zastavané plochy a nádvorja o výmere 1088 m²
parc.č.2167/3 zastavané plochy a nádvorja o výmere 506 m²
parc.č.2167/4 zastavané plochy a nádvorja o výmere 9855 m²
parc.č.2167/9 zastavané plochy a nádvorja o výmere 401 m²
parc.č.2167/12 zastavané plochy a nádvorja o výmere 3621 m²
parc.č.2167/13 zastavané plochy a nádvorja o výmere 181m²
parc.č.2167/14 zastavané plochy a nádvorja o výmere 84 m²
parc.č.2167/15 zastavané plochy a nádvorja o výmere 2565m²
parc.č.2167/16 zastavané plochy a nádvorja o výmere 475 m²
parc.č.2167/17 zastavané plochy a nádvorja o výmere 866 m²
parc.č.2167/18 zastavané plochy a nádvorja o výmere 68 m²
parc.č.2167/19 zastavané plochy a nádvorja o výmere 455 m²
parc.č.2167/20 zastavané plochy a nádvorja o výmere 15 m²
parc.č.2167/21 zastavané plochy a nádvorja o výmere 13 m²
parc.č.2167/53 zastavané plochy a nádvorja o výmere 224 m²
parc.č.2167/54 zastavané plochy a nádvorja o výmere 576 m²
parc.č.2167/55 zastavané plochy a nádvorja o výmere 4319 m²
parc.č.2167/56 zastavané plochy a nádvorja o výmere 281 m²
parc.č.2167/59 zastavané plochy a nádvorja o výmere 128 m²
parc.č.2167/61 zastavané plochy a nádvorja o výmere 15035 m²

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 25.04.2024 za účasti zástupcu objednávateľa a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 25.04.2024.

f) Dátum rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností:
25.04.2024.**g) Vymenovanie jednotlivých oceňovaných stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:**
Neboli zistené.

2. STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Administratívna budova s.č.10302 na p.č.2167/2

POPIS STAVBY

Stavba dvanásťpodlažná nepodpivničená, (prízemie tvorí manipulačné a prevádzkové priestory, ostatné podlažia tvoria administratívne priestory. Základy sú betónové, nosný systém je z betónových priestorových buniek, výplňové murivo je z plynosilikátových panelov a tehál v skladobnej hrúbke do 45 cm zateplené. Fasáda je s o zatepleným obkladom, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy prevažne z PVC, dvere drevené plné a presklené. Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Okná sú plastové s izotermickými sklami, sociálne zázemie kancelárií tvorí pôvodné umakátové jadro so splachovacím záchodom smaltovaným umývadlom sprchovacím kútom s nerezovými bežnými výtokovými armatúrami. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Elektrická inštalácia je svetelná - ističe. Údržba je primeraná, v čase obhliadky užívané čiastočne na účel zriadenia, bez viditeľných technických porúch, napojená na inžinierske siete areálu, vykurovanie ústredné v súčasnej dobe z plynovej kotolne, radiátory článkové a panelové, rozvod studenej a teplej vody je z pozinkovaného potrubia, šplšky sú zvedené do kanalizácie, životnosť predpokladám 100 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY**JKSO:** 801 61 budovy administratívne (správne)**KS:** 1220 Budovy pre administratívu**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m³]
$Oz = (48,00 \cdot 18,00 + 20,00 \cdot 14,00) \cdot 0,30$	343,20
$OvI = (48,00 \cdot 18,00 + 20,00 \cdot 14,00) \cdot 3,45$	3 946,80
$OvII = 20,00 \cdot 14,00 \cdot 2,55$	714,00
$OvIII = 20,00 \cdot 14,00 \cdot 2,55$	714,00
$OvIV = 20,00 \cdot 14,00 \cdot 2,55$	714,00
$OvV = 20,00 \cdot 14,00 \cdot 2,55$	714,00
$OvVI = 20,00 \cdot 14,00 \cdot 2,55$	714,00
$OvVII = 20,00 \cdot 14,00 \cdot 2,55$	714,00
$OvVIII = 20,00 \cdot 14,00 \cdot 2,55$	714,00
$OvIX = 20,00 \cdot 14,00 \cdot 2,55$	714,00
$OvX = 20,00 \cdot 14,00 \cdot 2,55$	714,00
$OvXI = 20,00 \cdot 14,00 \cdot 2,55$	714,00
$Ot = (48,00 \cdot 18,00 + 20,00 \cdot 14,00) \cdot 0,35$	400,40
Obstavaný priestor stavby celkom	11 830,40

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Rozpočtový ukazovateľ:** $RU = 2\,802 / 30,1260 = 93,01 \text{ €/m}^3$ **Koeficient konštrukcie:** $k_K = 1,241$ (montovaná z priestorových buniek)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(48,00 \cdot 18,00 + 20,00 \cdot 14,00)$	1144	Repr. 3,45		3,45
Nadzemné	2	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	3	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	4	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	5	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	6	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	7	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	8	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	9	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	10	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	11	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55
Nadzemné	12	$20,00 \cdot 14,00$	280	Repr. 2,55		2,55

Priemerná zastavaná plocha: $(1144 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280) / 12 = 352,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1144 \cdot 3,45 + 280 \cdot 2,55 + 280 \cdot 2,55 + 280 \cdot 2,55 + 280 \cdot 2,55 + 280 \cdot 2,55 + 280 \cdot 2,55 + 280 \cdot 2,55 + 280 \cdot 2,55 + 280 \cdot 2,55 + 280 \cdot 2,55) / (1144 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280 + 280) = 2,79 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 352) = 0,9882$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,79) = 1,0527$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i \cdot ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	8,00	1,00	8,00	7,86
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,00	17,00	16,70

3	Stropy	9,00	0,95	8,55	8,40
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	6,88
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,96
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	6,88
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,95
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,96
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,95
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,95
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,20	6,00	5,89
14	Povrchy podláh	3,00	0,95	2,85	2,80
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,93
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	5,89
17	Bleskozvod	1,00	1,10	1,10	1,08
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	2,95
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	2,95
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,98
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,96
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,95
24	Výtahy	1,00	1,20	1,20	1,18
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,89
Ďalšie konštrukcie					
26	plynovod	-	-	1,10	1,08
Spolu		100,00		101,80	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 101,80 / 100 = 1,0180$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

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

$VH = 93,01 \text{ €/m}^3 * 3,757 * 1,0180 * 0,9882 * 1,0527 * 1,241 * 1,09$

$VH = 500,5718 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Administratívna budova s.č.10302 na p.č.2167/2	1973	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$500,5718 \text{ €/m}^3 * 11830,40 \text{ m}^3$	5 921 964,62
Technická hodnota	$49,00 \% \text{ z } 5 921 964,62 \text{ €}$	2 901 762,66

2.1.2 Škola a telocvičňa súp.č.9960 na parc.č.2167/3, 17, 18, 21, 56

POPIS STAVBY

Stavba štvorpodlažná, slúži na účel zriadenia. Základy sú betónové, nosný systém je betónový tyčový skelet, výplňové murivo je z plynosilikátových panelov a tvárnic v skladobnej hrúbke do 40 cm s vonkajším zatepleným obkladom. Vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy z PVC a keramickej dlažby, okná prevažne drevené zdvojené. Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je pravidelná stavba je využívaná, bez viditeľných technických porúch, napojená na inžinierske siete areálu, sociálne zázemie je s bežným vybavením (splachovacie WC, smaltované umývadlá, nerezové výtokové armatúry), vykurovanie ústredné z plynovej kotolne, životnosť predpokladám 100 rokov. Dispozičné riešenie - komunikačné priestory,

učebne, sociálne zázemia, kancelárie, schodiská, telocvičňa. Objekty sú stavebne prepojené a tvoria jeden celok (stravovacia časť, telocvičňa, učebne, komunikačné priestory.), prepojenie je aj s budovou praktického vyučovania súp.č.10301.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 34 budovy učební (tried) odborných škôl
KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy	
$(79,00*10,50+12,00*5,00+12,50*5,00+36,00*18,00)*0,30$	480,00
Vrchná stavba	
$OI = (79,00*10,50+12,50*5,00)*3,45+(12,50*5,00)*4,45+36,00*18,00*7,75$	8 377,53
$OII = (79,00*10,50)*3,45+(12,50*5,00)*4,45$	3 139,90
$OIII = (79,00*10,50)*3,45$	2 861,78
$OIV = (79,00*10,50)*3,45$	2 861,78
Zastrešenie	
$Ot = (79,00*10,50+12,00*5,00+12,50*5,00+36,00*18,00)*0,35$	560,00
Obstavaný priestor stavby celkom	18 280,99

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$
Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,158$ (monolitická betónová tyčová)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$(79,00*10,50+12,00*5,00+12,50*5,00)+36,00*18,00$	1600	Repr. 5	$(79,00*10,50*3,45+12,00*5,00*3,45+12,50*5,00*4,45+(36,00*18,00*7,75))/1600$	5,2306
Nadzemné	2	$(79,00*10,50+12,50*5,00)+(12,50*5,00)$	954,5	Repr. 3,45	$((79,00*10,50+12,50*5,00)*3,45+(12,50*5,00)*4,45)/954,5$	3,5155
Nadzemné	3	$(79,00*10,50)$	829,5	Repr. 3,45	3,45	3,45
Nadzemné	4	$(79,00*10,50)$	829,5	Repr. 3,45	3,45	3,45

Priemerná zastavaná plocha: $(1600 + 954,5 + 829,5 + 829,5) / 4 = 1053,38 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1600 * 5,2306 + 954,5 * 3,5155 + 829,5 * 3,45 + 829,5 * 3,45) / (1600 + 954,5 + 829,5 + 829,5) = 4,14 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1053,38) = 0,9428$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,14) = 0,8072$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,69
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	18,13
3	Stropy	11,00	1,10	12,10	11,56
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,10	6,60	6,30
5	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,10
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,96
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,35
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,87
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,10	2,20	2,10

10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,87
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,87
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,05	5,25	5,01
14	Povrchy podláh	2,00	1,10	2,20	2,10
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,58
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,78
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,96
18	Vnútrotný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,91
19	Vnútrotná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,91
20	Vnútrotný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,96
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,91
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,91
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,87
24	Výťahy	1,00	1,05	1,05	1,00
25	Ostatné	6,00	1,10	6,60	6,30
Spolu		100,00		104,70	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 104,70 / 100 = 1,0470$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,09$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 3,757 * 1,0470 * 0,9428 * 0,8072 * 1,158 * 1,09$$

$$VH = 297,8998 \text{ €/m}^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Škola a telocvičňa súp.č.9960 na parc.č.2167/3, 17, 18, 21, 56	1973	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$297,8998 \text{ €/m}^3 * 18280,99 \text{ m}^3$	5 445 903,26
Technická hodnota	$49,00 \% \text{ z } 5\,445\,903,26 \text{ €}$	2 668 492,60

2.1.3 Budova praktického vyučovania súp.č.10301 na parc.č.2167/1, 13, 14**POPIS STAVBY**

Stavba dvojpodlažná, čiastočne podpivničená (kotelňa areálu), slúži na účel zriadenia. Základy sú betónové, nosný systém je betónový tyčový skelet, výplňové murivo je z plynosilikátových panelov a tvárnic v skladovej hrúbke do 40 cm s vonkajším zatepleným obkladom. Vnútrotné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy z PVC a keramickej dlažby, okná prevažne drevené zdvojené. Strecha plochá s krytinou z asfaltových natavovacích pásov, klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Údržba je pravidelná stavba je využívaná, bez viditeľných technických porúch, napojená na inžinierske siete areálu, sociálne zázemie je s bežným vybavením (splachovacie WC, smaltované umývadlá, nerezové výtokové armatúry), vykurovanie ústredné z plynovej kotolne, životnosť predpokladám 100 rokov. Dispozičné riešenie - komunikačné priestory, učebne, sociálne zázemia, kancelárie, schodiská, dielne. Objekty sú stavebne prepojené a tvoria jeden celok. Prepojenie je aj s budovou školy a telocvične súp.č.9960.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 34 budovy učební (tried) odborných škôl

KS: 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
(81,20*33,00+72,50*31,50)*0,30		1 489,01

Spodná stavba	
31,50*12,00*2,75	1 039,50
Vrchná stavba	
OI = 81,20*33,00*7,90 + 72,50*31,50*3,45	29 047,78
OII = 72,50*31,50*3,45	7 878,94
Zastrešenie	
Ot = (81,20*33,00 + 72,50*31,50)*0,35	1 737,17
Obstavaný priestor stavby celkom	41 192,40

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

$$RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ €/m}^3$$

Koeficient konštrukcie:

$$k_K = 1,158 \text{ (monolitická betónová tyčová)}$$

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Podzemné	1	31,50*12,00	378	Repr. 2,75		2,75
Nadzemné	1	81,20*33,00 + 72,50*31,50	4963,35	Repr. (81,20*33,00*7,90 + 72,50*31,50*3,45)/4963,35		5,852
Nadzemné	2	72,50*31,50*3,45	7878,94	Repr. 3,45		3,45

Priemerná zastavaná plocha:

$$(378 + 4963,35 + 7878,94) / 3 = 4406,76 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$+ 7878,94) = 4,33 \text{ m}$$

$$(378 * 2,75 + 4963,35 * 5,8525 + 7878,94 * 3,45) / (378 + 4963,35$$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

$$k_{ZP} = 0,92 + (24 / 4406,76) = 0,9254$$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

$$k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 4,33) = 0,7850$$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,93
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	18,78
3	Stropy	11,00	1,10	12,10	11,97
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,10	6,60	6,53
5	Krytina strechy	2,00	1,10	2,20	2,18
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,99
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,62
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,97
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,10	2,20	2,18
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,97
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,97
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,05	5,25	5,20
14	Povrchy podláh	2,00	1,10	2,20	2,18
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,75
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,95
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,99
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,98
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,98
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,99
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,98
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00

23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,97
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	5,94
Spolu		100,00		101,05	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti: $k_V = 101,05 / 100 = 1,0105$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

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

$VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 3,757 * 1,0105 * 0,9254 * 0,7850 * 1,158 * 1,09$

$VH = 274,4469 \text{ €/m}^3$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Budova praktického vyučovania súp.č.10301 na parc.č.2167/1, 13, 14	1973	51	49	100	51,00	49,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$274,4469 \text{ €/m}^3 * 41192,40 \text{ m}^3$	11 305 126,48
Technická hodnota	$49,00 \% \text{ z } 11 305 126,48 \text{ €}$	5 539 511,98

2.1.4 Sklad súp.č.10343 na parc.č.2167/9, 2167/54, 2167/59

POPIS STAVBY

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená, slúži ako sklad. Základy sú betónové, nosný systém je zo sendvičových panelov, fasáda vápennocementová, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy betónové, dvere drevené. Strecha sedlová s krytinou z pozinkovaného plechu. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu, okná drevené zdvojené. Elektrická inštalácia je svetelná a motorická - ističe. Podlahy prevažne betónové, sociálne zázemie bežné poškodené. Údržba je nepravidelná, stavba je napojená na inžinierske siete areálu, životnosť predpokladám 80 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 812 79 budovy pre skladovanie a úpravu produktov - ostatné

KS: 1252 Nádrže, silá a sklady

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY

	Výpočet	Obstavaný priestor [m ³]
Základy		
90,50*12,00*0,20		217,20
Vrchná stavba		
90,50*12,00*2,45		2 660,70
Zastrešenie		
90,50*12,00*1,15/2		624,45
Obstavaný priestor stavby celkom		3 502,35

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ: $RU = 2 055 / 30,1260 = 68,21 \text{ €/m}^3$

Koeficient konštrukcie: $k_K = 1,241$ (montovaná z priestorových buniek)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m ²]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	90,50*12,00	1086	Repr. 2,45		2,45

Priemerná zastavaná plocha: $(1086) / 1 = 1086,00 \text{ m}^2$

Priemerná výška podlaží: $(1086 * 2,45) / (1086) = 2,45 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu: $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1086) = 0,9421$

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu: $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,45) = 1,1571$

Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp_i	Koef. štand. ks_i	Úprava podielu $cp_i * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Konštrukcie podľa RU					
1	Základy vrát. zemných prác	13,00	1,00	13,00	13,24
2	Zvislé konštrukcie	30,00	0,95	28,50	29,03
3	Stropy	14,00	1,00	14,00	14,26
4	Zastrešenie bez krytiny	7,00	1,00	7,00	7,13
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,05
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,02
7	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	4,07
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,90	2,70	2,75
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	2,00	1,00	2,00	2,04
11	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,04
12	Vráta	3,00	1,00	3,00	3,05
13	Okná	3,00	1,00	3,00	3,05
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,05
15	Vykurovanie	0,00	1,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,11
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,02
18	Vnútorný vodovod	0,00	1,00	0,00	0,00
19	Vnútorná kanalizácia	0,00	1,00	0,00	0,00
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,00	1,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	0,00	1,00	0,00	0,00
24	Výťahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,00	5,00	5,09
Spolu		100,00		98,20	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$k_V = 98,20 / 100 = 0,9820$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$k_{CU} = 3,757$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$k_M = 1,09$$

Východisková hodnota na MJ:

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

$$VH = 68,21 €/m^3 * 3,757 * 0,9820 * 0,9421 * 1,1571 * 1,241 * 1,09$$

$$VH = 371,0795 €/m^3$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Sklad súp.č.10343 na parc.č.2167/9, 2167/54, 2167/59	1973	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$371,0795 €/m^3 * 3502,35 m^3$	1 299 650,29
Technická hodnota	$36,25 \% \text{ z } 1\,299\,650,29 €$	471 123,23

2.2 PRÍSLUŠENSTVO

2.2.1 Oplotenie areálu SOŠ

Betónový prah kovové rámové dielce, vráta a vrátka kovové. životnosť 60 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	520,00m	225	7,47 €/m
	Spolu:			7,47 €/m
4.	Plotové vráta:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks
	Dĺžka plotu:	130,00+110,00+150,00+130,00 = 520,00 m		
	Pohľadová plocha výplne:	520,00*1,35 = 702,00 m ²		
	Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,757		
	Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,09		

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie areálu SOŠ	1973	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	(520,00m * 7,47 €/m + 1ks * 249,12 €/ks + 1ks * 129,12 €/ks) *	17 456,06
Technická hodnota	15,00 % z 17 456,06 €	2 618,41

2.2.2 Oplotenie tenisového dvorca

Strojové pletivo na kovových stĺpikoch, životnosť 50 rokov

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 815 2 Oplotenie
KS: 2ex Inžinierske stavby

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	Rozpočtový ukazovateľ
1.	Základy vrátane zemných prác:			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	108,00m	170	5,64 €/m
	Spolu:			5,64 €/m
3.	Výplň plotu:			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	518,40m ²	380	12,61 €/m
5.	Plotové vrátka:			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks
	Dĺžka plotu:	39,00+39,00+15,00+15,00 = 108,00 m		
	Pohľadová plocha výplne:	108,00*4,80 = 518,40 m ²		
	Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	k _{CU} = 3,757		
	Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	k _M = 1,09		

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie tenisového dvorca	1990	34	26	60	56,67	43,33

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
-------	---------	-------------

Východisková hodnota	$(108,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 518,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,757 * 1,09$	29 793,15
Technická hodnota	43,33 % z 29 793,15 €	12 909,37

2.2.3 Rozvod vody areálu

Napojenie na vodovod, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 1. Vodovod (JKSO 827 1)
Bod: 1.1. Vodovodné prípojky a rády PVC
Položka: 1.1.b) Prípojka vody DN 40 mm, vrátane navŕtavacieho pásu
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 180,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvod vody areálu	1973	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$180 \text{ bm} * 42,49 \text{ €/bm} * 3,757 * 1,09$	31 320,37
Technická hodnota	27,14 % z 31 320,37 €	8 500,35

2.2.4 Kanalizačný rozvod areálu

Napojenie na verejnú kanalizáciu, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)
Bod: 2.3. Kanalizačné prípojky a rozvody - potrubie plastové
Položka: 2.3.b) Prípojka kanalizácie DN 150 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $855/30,1260 = 28,38 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 195,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačný rozvod areálu	1973	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$195 \text{ bm} * 28,38 \text{ €/bm} * 3,757 * 1,09$	22 662,86
Technická hodnota	27,14 % z 22 662,86 €	6 150,70

2.2.5 Kanalizačné šachty areálu- napájacie

Betónové prefabrikované, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 2. Kanalizácia (JKSO 827 2)

Bod: 2.4. Kanalizačné šachty
Položka: 2.4.a) Betónová prefabrikovaná - hĺbka 2,0 m pre potrubie DN 200 - 300
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $9150/30,1260 = 303,72 \text{ €/Ks}$
Počet merných jednotiek: 22 Ks
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Kanalizačné šachty areálu-napájacie	1973	51	9	60	85,00	15,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$22 \text{ Ks} * 303,72 \text{ €/Ks} * 3,757 * 1,09$	27 363,00
Technická hodnota	$15,00 \% \text{ z } 27 363,00 \text{ €}$	4 104,45

2.2.6 Elektrický rozvod areálu

Zemná jednokáblová, životnosť 50 rokov.

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.x) káblová prípojka zemná Cu 4*35 mm*mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $610/30,1260 = 20,25 \text{ €/bm}$
Počet káblov: 1
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm
Počet merných jednotiek: 280,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Elektrický rozvod areálu	1973	51	19	70	72,86	27,14

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$280 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,757 * 1,09$	23 219,39
Technická hodnota	$27,14 \% \text{ z } 23 219,39 \text{ €}$	6 301,74

2.2.7 Rozvod plynu areálu

Napojenie na plynovod, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 5. Plynovod (JKSO 827 5)
Bod: 5.2. Prípojka plynu DN 40 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $460/30,1260 = 15,27 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 105,00 bm
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Rozvod plynu areálu	1973	51	9	60	85,00	15,00
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA						
Názov	Výpočet					Hodnota [€]
Východisková hodnota	105 bm * 15,27 €/bm * 3,757 * 1,09					6 565,93
Technická hodnota	15,00 % z 6 565,93 €					984,89

2.2.8 Spevnené plochy areálu

Prístup a parkovanie, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
 Bod: 8.6. Plochy s povrchom asfaltovým
 Položka: 8.6.a) Liaty asfalt hr. 30 mm, podklad betónový obal'ované kamenivo

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $450/30,1260 = 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $125,00 * 34,00 + 55,00 * 28,00 = 5790 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Spevnené plochy areálu	1973	51	9	60	85,00	15,00
VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA						
Názov	Výpočet					Hodnota [€]
Východisková hodnota	5790 m ² ZP * 14,94 €/m ² ZP * 3,757 * 1,09					354 239,39
Technická hodnota	15,00 % z 354 239,39 €					53 135,91

2.2.9 Tenisový areál

Antukový tenisový dvorec, užívané na účel zriadenia, životnosť 50 rokov.

ZATRIEDENIE STAVBY

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

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

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

Bod: 8.1. Plochy s prašným povrchom

Položka: 8.1.c) Antukové

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $230/30,1260 = 7,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$

Počet merných jednotiek: $39,00 * 15,00 = 585 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Tenisový areál	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet					Hodnota [€]
Východisková hodnota	585 m ² ZP * 7,63 €/m ² ZP * 3,757 * 1,09					18 278,82
Technická hodnota	32,00 % z 18 278,82 €					5 849,22

2.2.10 Tepelný kanál

Napojenie administratívnej budovy na vykurovanie z plynovej kotolne budovy praktického vyučovania.

ZATRIEDENIE STAVBY

Kód JKSO: 827 4 Teplovodné kanály
Kód KS: 2222 Miestne potrubné rozvody vody

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Kategória: 6. Teplovodné kanály (JKSO 827 4)
Bod: 6.1. Kanál betónový monolitický
Položka: 6.1.a) od 450/450 - 600/750 mm
Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku: $2440/30,1260 = 80,99 \text{ €/bm}$
Počet merných jednotiek: 35,00 bm
Koefficient vyjadrujúci vývoj cien: $k_{CU} = 3,757$
Koefficient vyjadrujúci územný vplyv: $k_M = 1,09$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Tepelný kanál	1973	51	29	80	63,75	36,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$35 \text{ bm} * 80,99 \text{ €/bm} * 3,757 * 1,09$	11 608,26
Technická hodnota	$36,25 \% \text{ z } 11\,608,26 \text{ €}$	4 207,99

2.3 REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Administratívna budova s.č.10302 na p.č.2167/2	5 921 964,62	2 901 762,66
Škola a telocvičňa súp.č.9960 na parc.č.2167/3, 17, 18, 21, 56	5 445 903,26	2 668 492,60
Budova praktického vyučovania súp.č.10301 na parc.č.2167/1, 13, 14	11 305 126,48	5 539 511,98
Sklad súp.č.10343 na parc.č.2167/9, 2167/54, 2167/59	1 299 650,29	471 123,23
Oplotenie areálu SOŠ	17 456,06	2 618,41
Oplotenie tenisového dvorca	29 793,15	12 909,37
Rozvod vody areálu	31 320,37	8 500,35
Kanalizačný rozvod areálu	22 662,86	6 150,70
Kanalizačné šachty areálu- napájacie	27 363,00	4 104,45
Elektrický rozvod areálu	23 219,39	6 301,74
Rozvod plynu areálu	6 565,93	984,89
Spevnené plochy areálu	354 239,39	53 135,91
Tenisový areál	18 278,82	5 849,22
Tepelný kanál	11 608,26	4 207,99
Celkom:	24 515 151,88	11 685 653,50

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

a) **Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Vajnory. Lokalita je považovaná za obytno - priemyselnú zónu, v zastavanom území mesta, s prístupom po spevnenej asfaltovej komunikácii. Mesto má cca 480000 obyvateľov, komplexnú sieť obchodov a služieb, nachádzajú sa tu ministerstvá, krajský a mestské úrady, kultúrne zariadenia, športové areály, pošty, materské,

základné stredné a vysoké školy, vybudovaný je verejný vodovod, plynovod, kanalizácia, elektrický rozvod a telekomunikačná, káblová a teplonosná sieť. Pracovné možnosti v meste sú výborné, nezamestnanosť je okolo 5%. Realitný trh je v oceňovanej časti mesta je priemerný, ponuka je v rovnováhe s dopytom. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, oplotený areál tvorí komplexný celok s technickým, stravovacím a športovým zázemím, užívaným na účel zariadenia. V oceňovanej lokalite sa nevyskytujú zariadenia, ktoré by produkovali škodlivé exhaláty. V blízkosti sa nachádza mestská autobusová doprava cca 1.min.pešo a základné občianske vybavenie, jazda autom do centra cca 10.minút.

b) Analýza využitia nehnuteľností: Nehnuteľnosti sú využívané čiastočne (tak ako dovoľí ich technický stav) prevažne na účel zariadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností: Nehnuteľnosti sú po technickej stránke schopné ako celok plniť účel na ktorý sú dnes využívané. Nehnuteľnosti nie sú zaťažené ťarchami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľností.

d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie: Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanéj ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie 0,50.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,5
Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,500 + 1,000)	1,500
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,000
III. trieda	Priemerný koeficient	0,500
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,275
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,500 - 0,450)	0,050

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis/Zdôvodnenie	Trieda	K _{PDI}	Váha V _i	Výsledok K _{PDI} *V _i
1	Trh s nehnuteľnosťami	III.	0,500	13	6,50
	dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe				
2	Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce	III.	0,500	30	15,00
	časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce				
3	Súčasný technický stav nehnuteľností	III.	0,500	8	4,00
	nehnuteľnosť vyžaduje opravu				
4	Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti	I.	1,500	7	10,50
	objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.				
5	Príslušenstvo nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
	bez dopadu na cenu nehnuteľnosti				
6	Typ nehnuteľnosti	I.	1,500	10	15,00
	veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom				
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti	I.	1,500	9	13,50
	dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %				
8	Skladba obyvateľstva v mieste stavby	I.	1,500	6	9,00
	malá hustota obyvateľstva				
9	Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám	III.	0,500	5	2,50
	orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná				
10	Konfigurácia terénu	I.	1,500	6	9,00
	rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%				

Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby					
11	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,500	7	10,50
Doprava v okolí nehnuteľnosti					
12	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)					
13	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby					
14	les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby					
15	bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,500	9	13,50
Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.					
16	bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
Možnosti ďalšieho rozšírenia					
17	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby	II.	1,000	7	7,00
Dosahovanie výnosu z nehnuteľností					
18	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
Názor znalca					
19	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,00
Spolu				180	173,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 173,6 / 180$	0,964
Všeobecná hodnota	$VŠH_S = TH * K_{PD} = 11\,685\,653,50 \text{ €} * 0,964$	11 264 969,97 €

3.2 POZEMKY**3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Bratislava - Vajnory, Rybáreň****POPIS**

Pozemky sú rovinaté, v zastavanom území mesta, prístupné po spevnenej verejnej komunikácii, s možnosťou napojenia na vodovod, plynovod, elektrickú rozvodnú sieť, verejnú kanalizáciu. Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi. Tvoria oplotený školský areál areál Rybáreň 59, využívaný na účel zriadenia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2167/1	zastavaná plocha a nádvorie	4771,00	1/1	4771,00
2167/2	zastavaná plocha a nádvorie	1088,00	1/1	1088,00
2167/3	zastavaná plocha a nádvorie	506,00	1/1	506,00
2167/4	zastavaná plocha a nádvorie	9855,00	1/1	9855,00
2167/9	zastavaná plocha a nádvorie	401,00	1/1	401,00
2167/12	zastavaná plocha a nádvorie	3621,00	1/1	3621,00
2167/13	zastavaná plocha a nádvorie	181,00	1/1	181,00
2167/14	zastavaná plocha a nádvorie	84,00	1/1	84,00
2167/15	zastavaná plocha a nádvorie	2565,00	1/1	2565,00
2167/16	zastavaná plocha a nádvorie	475,00	1/1	475,00
2167/17	zastavaná plocha a nádvorie	866,00	1/1	866,00

2167/18	zastavaná plocha a nádvorie	68,00	1/1	68,00
2167/19	zastavaná plocha a nádvorie	455,00	1/1	455,00
2167/20	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
2167/21	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
2167/53	zastavaná plocha a nádvorie	224,00	1/1	224,00
2167/54	zastavaná plocha a nádvorie	576,00	1/1	576,00
2167/55	zastavaná plocha a nádvorie	4319,00	1/1	4319,00
2167/56	zastavaná plocha a nádvorie	281,00	1/1	281,00
2167/59	zastavaná plocha a nádvorie	128,00	1/1	128,00
2167/61	zastavaná plocha a nádvorie	15035,00	1/1	15035,00

Spolu výmera **45 527,00**

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
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	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.)	1,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,0420
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0420$	201,96 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 2167/1	$4\,771,00 \text{ m}^2 * 201,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	963 551,16
parcels č. 2167/2	$1\,088,00 \text{ m}^2 * 201,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	219 732,48
parcels č. 2167/3	$506,00 \text{ m}^2 * 201,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	102 191,76
parcels č. 2167/4	$9\,855,00 \text{ m}^2 * 201,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 990 315,80
parcels č. 2167/9	$401,00 \text{ m}^2 * 201,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	80 985,96
parcels č. 2167/12	$3\,621,00 \text{ m}^2 * 201,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	731 297,16
parcels č. 2167/13	$181,00 \text{ m}^2 * 201,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	36 554,76
parcels č. 2167/14	$84,00 \text{ m}^2 * 201,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 964,64

parcela č. 2167/15	2 565,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	518 027,40
parcela č. 2167/16	475,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	95 931,00
parcela č. 2167/17	866,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	174 897,36
parcela č. 2167/18	68,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	13 733,28
parcela č. 2167/19	455,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	91 891,80
parcela č. 2167/20	15,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	3 029,40
parcela č. 2167/21	13,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	2 625,48
parcela č. 2167/53	224,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	45 239,04
parcela č. 2167/54	576,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	116 328,96
parcela č. 2167/55	4 319,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	872 265,24
parcela č. 2167/56	281,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	56 750,76
parcela č. 2167/59	128,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	25 850,88
parcela č. 2167/61	15 035,00 m ² * 201,96 €/m ² * 1/1	3 036 468,60
Spolu		9 194 632,92

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Nehnutelnosti sú využívané čiastočne (tak ako dovoľí ich technický stav) prevažne na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. Nehnutelnosti sú po technickej stránke schopné ako celok plniť účel na ktorý sú dnes využívané. Nehnutelnosti nie sú zaťažené t'archami. Nie sú známe iné riziká spojené využívaním nehnuteľností.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Administratívna budova s.č.10302 na p.č.2167/2	2 797 299,20
Škola a telocvičňa súp.č.9960 na parc.č.2167/3, 17, 18, 21, 56	2 572 426,87
Budova praktického vyučovania súp.č.10301 na parc.č.2167/1, 13, 14	5 340 089,55
Sklad súp.č.10343 na parc.č.2167/9, 2167/54, 2167/59	454 162,79
Oplotenie areálu SOŠ	2 524,15
Oplotenie tenisového dvorca	12 444,63
Rozvod vody areálu	8 194,34
Kanalizačný rozvod areálu	5 929,27
Kanalizačné šachty areálu- napájacie	3 956,69
Elektrický rozvod areálu	6 074,88
Rozvod plynu areálu	949,43
Spevnené plochy areálu	51 223,02
Tenisový areál	5 638,65
Tepelný kanál	4 056,50
Pozemky	
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/1 (4 771 m ²)	963 551,16
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/2 (1 088 m ²)	219 732,48
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/3 (506 m ²)	102 191,76
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/4 (9 855 m ²)	1 990 315,80
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/9 (401 m ²)	80 985,96
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/12 (3 621 m ²)	731 297,16
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/13 (181 m ²)	36 554,76

Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/14 (84 m ²)	16 964,64
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/15 (2 565 m ²)	518 027,40
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/16 (475 m ²)	95 931,00
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/17 (866 m ²)	174 897,36
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/18 (68 m ²)	13 733,28
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/19 (455 m ²)	91 891,80
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/20 (15 m ²)	3 029,40
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/21 (13 m ²)	2 625,48
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/53 (224 m ²)	45 239,04
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/54 (576 m ²)	116 328,96
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/55 (4 319 m ²)	872 265,24
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/56 (281 m ²)	56 750,76
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/59 (128 m ²)	25 850,88
Bratislava - Vajnory, Rybáreň - parc. č. 2167/61 (15 035 m ²)	3 036 468,60

Všeobecná hodnota celkom**20 459 602,89****Všeobecná hodnota zaokrúhlene****20 460 000,00****Všeobecná hodnota slovom: Dvadsať miliónov štyristo šesťdesiat tisíc Eur**

V Komárne, dňa 05.05.2024

Ing. Oto Pison

IV. PRÍLOHY

Objednávka 52/2024 (obj.č.:0128/24/EO) zo dňa 17.04.2024

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3103, zo dňa 02.04.2024, katastrálne územie Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III.

Kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 23.04.2024, katastrálne územie Vajnory, obec Bratislava - Vajnory, okres Bratislava III.

Územnoplánovacia informácia č.OS/33/2024/KRU zo dňa 03.04.2024.

Projektová dokumentácia: Rozpisky stavieb s ich vekom(ok 1971)

Katastrálna mapa Rybníčná ZBGIS

Fotodokumentácia



**Bratislavský
samosprávny
kraj**

Objednávka č.: 0128/24/EO

ODBERATEĽ

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16, P.O.BOX 106
82005 Bratislava
IČO: 36063606
DIČ: 2021608369

Banka: Štátna pokladnica
Číslo účtu: IBAN:SK9281800000007000487455,
BBAN: 7000487455/8180

Vystavil:
Soňa Vodilková /
Tel.: *Vodilková*

Objednávajúci útvar: Útvar riaditeľa Úradu

DODÁVATEĽ

Ing. Oto Pisoň
Vozová 2587/6
94501 Komárno
Slovenská republika

Predmet objednávky:

PLATBA NA FAKTÚRU SO SPLATNOSŤOU 30 DNÍ

JC	Počet	MJ	Spolu
3 850,00	1,00	celok	3 850,00

Vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to na pozemky a stavby v k.ú. Vajnory a pozemky v k.ú. Malinovo.
Lehota na spracovanie a riadne odovzdanie znaleckého posudku je 10 dní od podpisu objednávky.

Príloha písomnej objednávky:
Podrobný opis predmetu zákazky

Konečná dohodnutá cena: EUR

3 850,00

Konverzný kurz: 30,1260

[SKK]

115 985,10

Cena je stanovená dohodou zmluvných strán v zmysle zákona o cenách č. 18 / 1996 Z. z. v znení neskorších predpisov.

V Bratislave dňa: 17. 04. 2024

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ
SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106
820 05 BRATISLAVA 25
IČO: 36 06 36 06
- 2 -

Ing. Patrícia Mešťan, MA

V zmysle § 7, zákona č. 357/2015 Z. z.

nie je možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať,
nie je možné vo finančnej operácii pokračovať,
nie je potrebné vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

V zmysle § 7, zákona č. 357/2015 Z. z.

nie je možné finančnú operáciu alebo jej časť vykonať,
nie je možné vo finančnej operácii pokračovať,
nie je potrebné vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.

Kópia tejto objednávky musí byť priložená k Vami predloženej faktúre.

FAKTÚRE UVÁDZAJTE:

číslo registrácie podľa Zákona č. 500/2001 Z. z. ("Podnikatelia zapísaní v obchodnom registri alebo v inej evidencii podnikateľov uvádzajúcej označenie registra, ktorý podnikateľa zapísal, a číslo zápisu.").

číslo objednávky kvôli identifikácii Vašej faktúry

Za verejné obstarávanie

meno a priezvisko:

podpis:

dátum:

Ing. Ján Čimbora

17. 04. 2024

Za štatutárneho zástupcu

meno a priezvisko:

podpis:

dátum:

Ing. Patrícia Mešťan, MA (49)

17. 04. 2024

Podrobný opis predmetu zákazky:

Vypracovanie znaleckého posudku za účelom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností, a to na pozemky a stavby v k.ú. Vajnory a pozemky v k.ú. Malinovo.

I. Pozemky a stavby v k.ú. Vajnory:

a) pozemky evidované na LV č. 3103:

1. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/1,
2. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/2,
3. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/3,
4. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/4,
5. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/9,
6. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/12,
7. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/13,
8. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/14,
9. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/15,
10. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/16,
11. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/17,
12. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/18,
13. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/19,
14. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/20,
15. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/21,
16. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/53,
17. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/54,
18. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/55,
19. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/56,
20. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/59,
21. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 2167/61,

b) stavieb evidovaných na LV č. 3103:

1. **stavby** Školy a telocvične, so súp. č. 9960, postavenej na pozemku s parc. č. 2167/3, 2167/21, 2167/17, 2167/56, 2167/18,
2. **stavby** Budova prakt. vyuč., so súp. č. 10301, postavenej na pozemku s parc. č. 2167/13, 2167/14, 2167/1,
3. **stavby** admin. budova, so súp. č. 10302, postavenej na pozemku s parc. č. 2167/2,
4. **stavby** sklad, so súp. č. 10343, postavenej na pozemku s parc. č. 2167/9, 2167/54, 2167/59,

c) stavieb neevidovaných v katastri nehnuteľností:

1. **Stavby** Tenisového ihriska, postaveného na pozemku s parc. č. 2167/55, 2167/61

Vyššie uvedené pozemky a stavby sa nachádzajú v k.ú. Vajnory, obec: Bratislava-Vajnory, okres: Bratislava III a sú evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálny

odbor na liste vlastníctva č. 3103 (okrem stavieb neevidovaných v katastri nehnuteľností).

II. Pozemky v k.ú. Malinovo:

a) pozemky evidované na LV č. 3103:

1. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 937/2,
2. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 937/51,
3. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 937/52,
4. **pozemku** parcely registra „C“ evidovanom na katastrálnej mape s parc. č. 937/53,

Vyššie uvedené pozemky sa nachádzajú v k.ú. Malinovo, obec: Malinovo, okres: Senec a sú evidované Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 786.

Požaduje sa dodanie znaleckých posudkov:

- **najmenej v štyroch rovnopisoch** (originálnych vyhotoveniach). Jednotlivé strany znaleckého posudku podaného v listinnej podobe musia byť očíslované, zviazané a zošité šnúrou. Voľné konce šnúry sa prekryjú nálepkou, ktorú znalec opatrí odtlačkom svojej úradnej pečiatky podľa § 17 ods. 2 zákona o znalcoch. Všetky znalecké posudky v listinnej podobe musia mať vhodnosť podkladov na právne úkony.
- **v dvoch elektronických vyhotoveniach vrátane príloh, a to na CD alebo USB nosiči** v strojovo čitateľnom formáte z dôvodu umožnenia fulltextového vyhľadávania v súlade s § 18 písm. d) výnosu MF SR č. 55/2014 Z. z. o štandardoch pre informačné systémy verejnej správy.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 103 Bratislava III
Obec : 529362 Bratislava-Vajnory
Katastrálne územie : 805700 Vajnory

Dátum vyhotovenia : 2.4.2024
Čas vyhotovenia : 8:44:47
Údaje platné k : 1.4.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3103

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 27

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
2122/1	13658	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2122/3	49	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2122/4	66	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2122/5	85	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2125/4	1192	Ostatná plocha	37		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/1	4771	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/2	1088	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	7
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/3	506	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	7
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/4	9855	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/9	401	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/12	3621	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/13	181	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	7
Iné údaje: Bez zápisu							

2167/14	84	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	7
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/15	2565	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/16	475	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/17	866	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/18	68	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/19	455	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/20	15	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/21	13	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	7
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/53	224	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/54	576	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/55	4319	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/56	281	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/59	128	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2167/61	15035	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
2762	1374	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 18 Pozemok, na ktorom je dvor
- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Druh právneho vzťahu

7 Právny vzťah nie je evidovaný v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností

Stavby

Počet stavieb: 7

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
9960	2167/3 2167/21 2167/17 2167/56 2167/18	11	škola a telocvičňa		1
Iné údaje: Bez zápisu					
10211	2122/3	20	iný objekt		1
Iné údaje: Bez zápisu					
10212	2122/4	20	iný objekt		1
Iné údaje: Bez zápisu					
10213	2122/5	20	iný objekt		1
Iné údaje: Bez zápisu					
10301	2167/13 2167/14 2167/1	11	budova prakt.vyuč.		1
Iné údaje: Bez zápisu					
10302	2167/2	15	admin. budova		1
Iné údaje: Bez zápisu					
10343	2167/9 2167/54 2167/59	1	sklad		1
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Druh stavby

- 1 Priemyselná budova
- 11 Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 15 Administratívna budova
- 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	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606	1/1

<p>Titul nadobudnutia: Dar.zmluva V-4311/2005 zo dňa 26.1.2006. Rozsudok Okresného súdu Bratislava III č. 7C 34/2006-451, právoplatné dňa 18.08.2010 v spojení s opravným uznesením č. 7C 34/2006-473, právoplatné dňa 15.12.2010, Z-11167/10,Z-12994/10,Z-14518/10 Zámenná zmluva a dohoda o urovnaní, podľa V-24985/2018 zo dňa 24.09.2018</p>
<p>Iné údaje: Žiadosť o zmenu sídla zo dňa 22.7.2006 - R-560/2006. GP č. 130/07, Z-14518/10</p>
<p>Poznámky: Bez zápisu</p>

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

Titul nadobudnutia – nepriradené

Delimitačný protokol z 15.12.2001

Listina o pridelení súp.č. 1987/2003 zo dňa 8.7.2003

Listina o pridelení súp.č. 1987a/2003 zo dňa 8.7.2003

Listina o pridelení súp.č. 1987b/2003 zo dňa 8.7.2003

Listina o pridelení súp.č.526/2002/V zo dňa 10.12.2002

Listina o pridelení súp.č.527/2002/V zo dňa 10.12.2002

Listina o pridelení súp.č.438/2002/V zo dňa 8.10.2002

Iné údaje - nepriradené

GP 3/91

Parc.č. 2167/2,3,13,14,21 sú majetkovoprávne nevysporiadané - reklamácia III-124/01;
(GP č. 130/07, Z-14518/10)

GP 234-066/2003

ČASŤ C: ŤARCHY

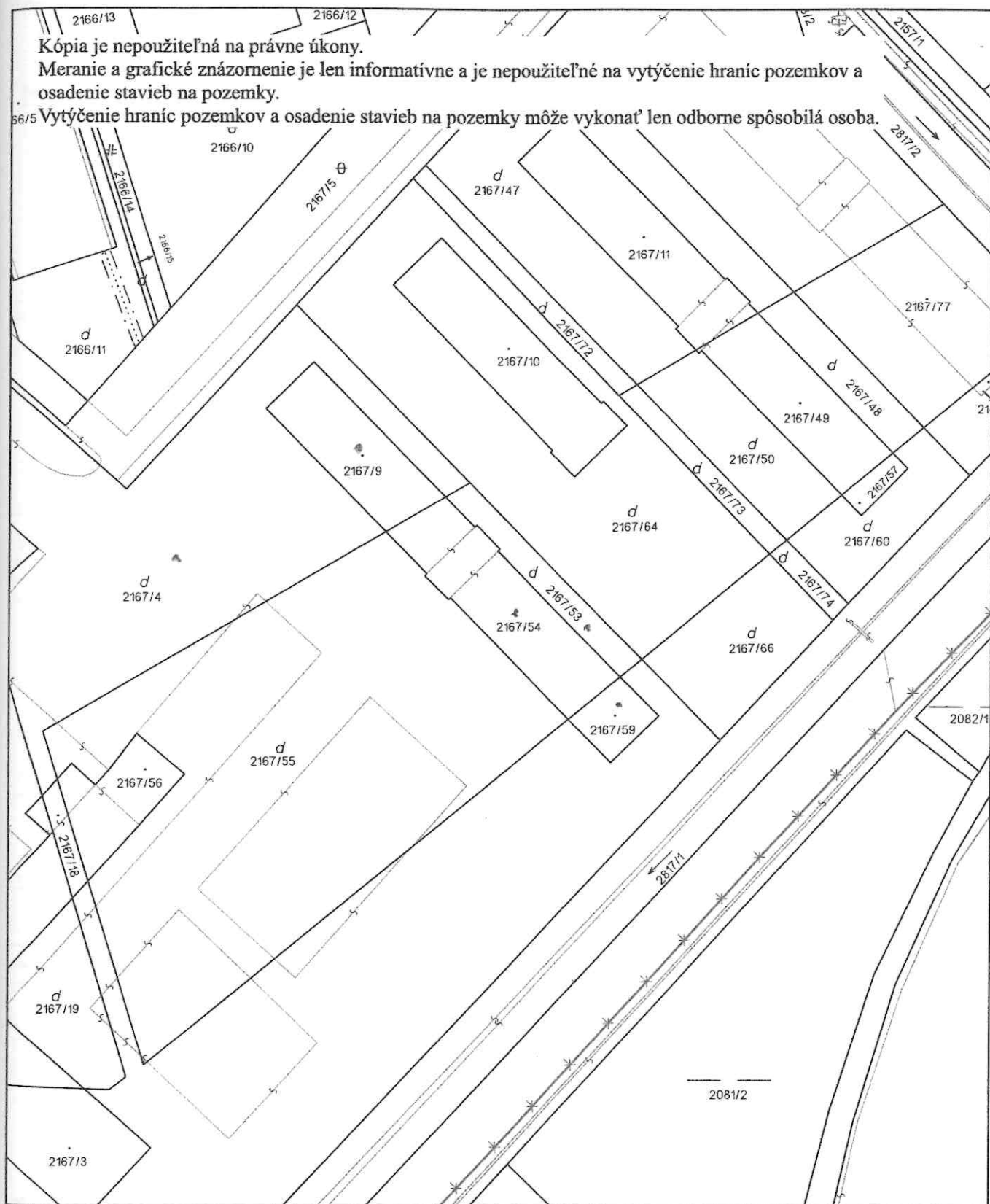
Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.

66/5 Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

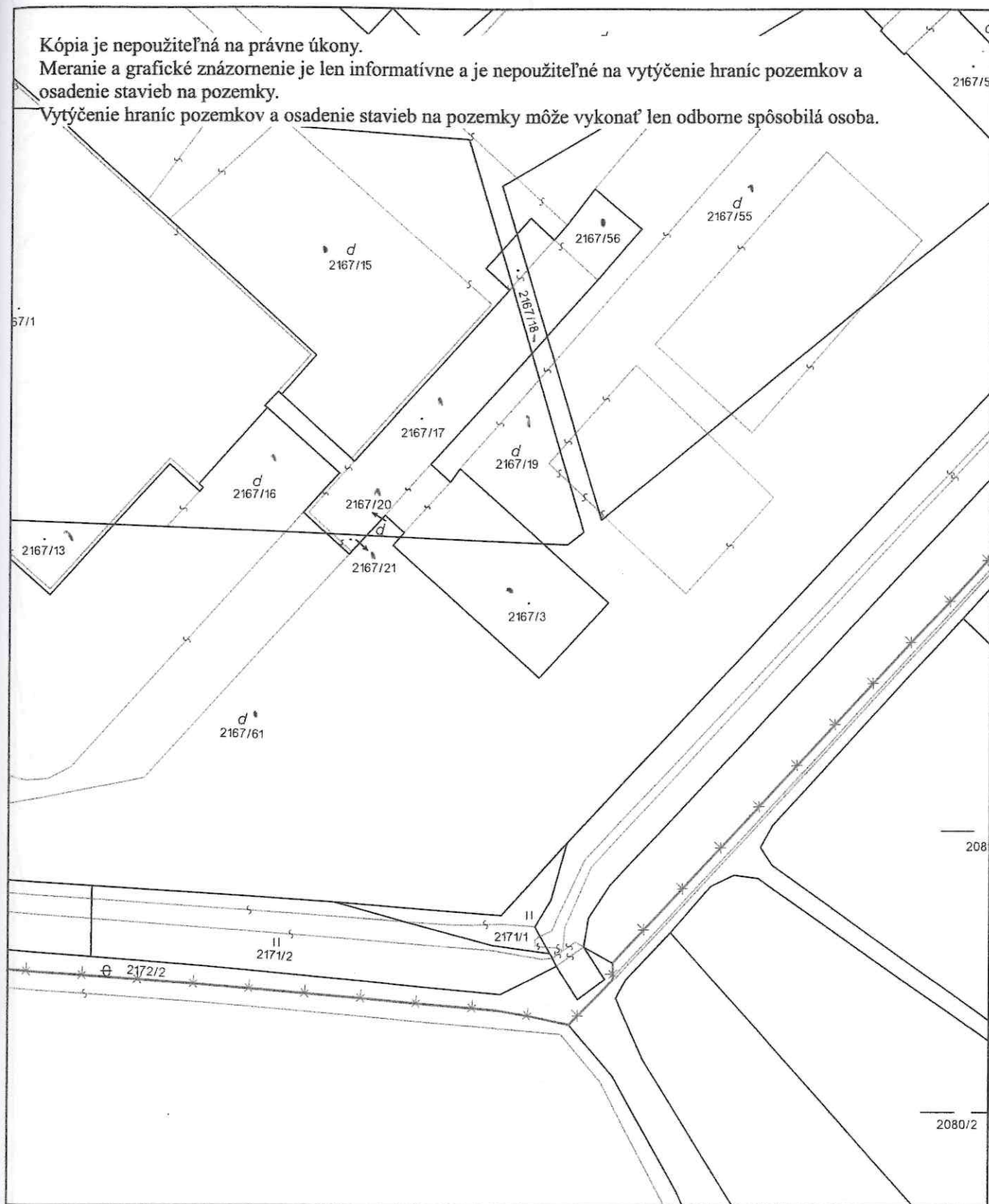


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava III	Bratislava-Vajnory	Vajnory
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2167/54 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 23.4.2024 9:29:33			
Údaje platné k 22.4.2024 18:00:00			

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

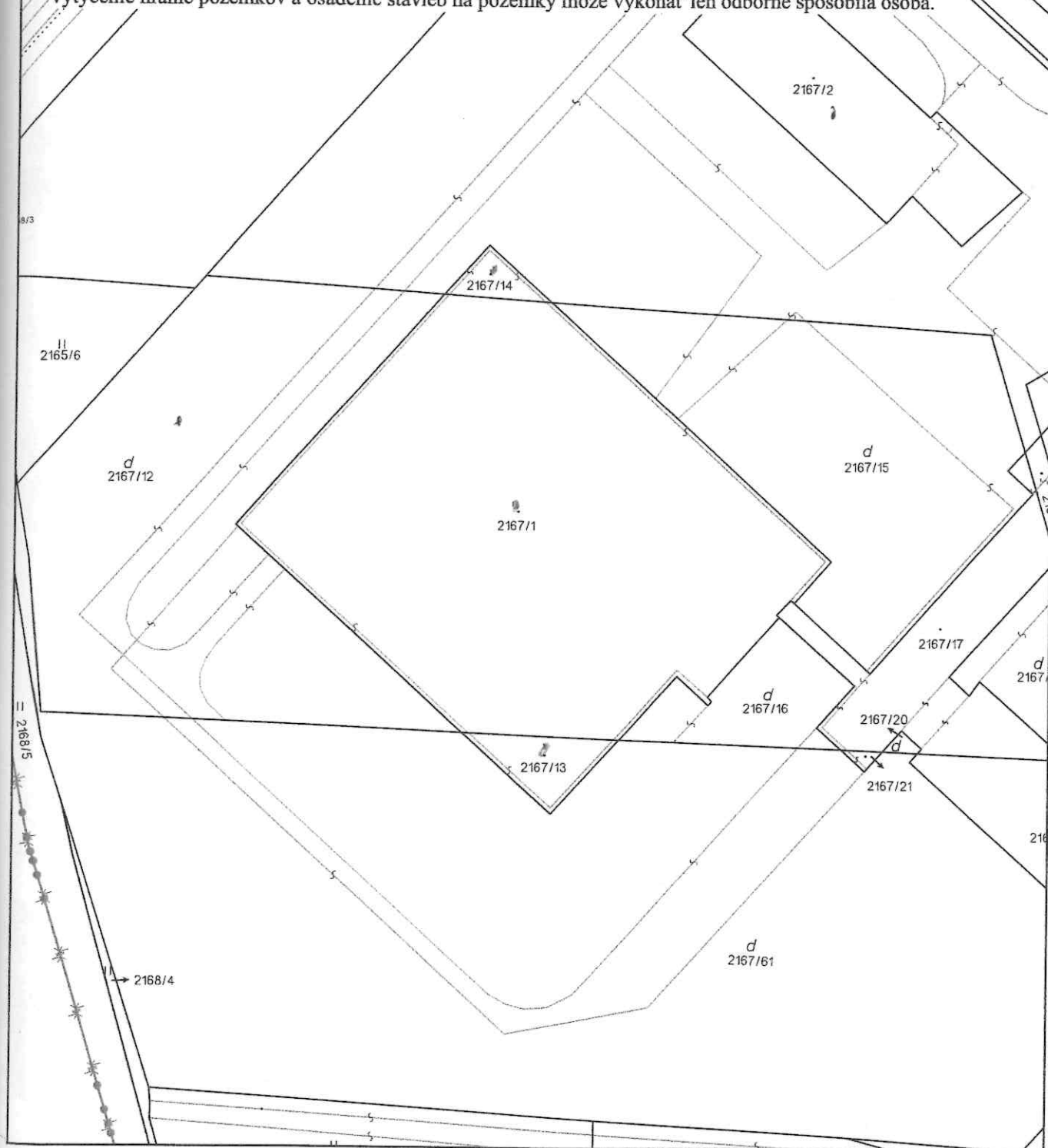


Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Vajnory	Katastrálne územie Vajnory
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2167/3 Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia	23.4.2024 8:02:28		
Údaje platné k	22.4.2024 18:00:00		

Kópia je nepoužiteľná na právne úkony.

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

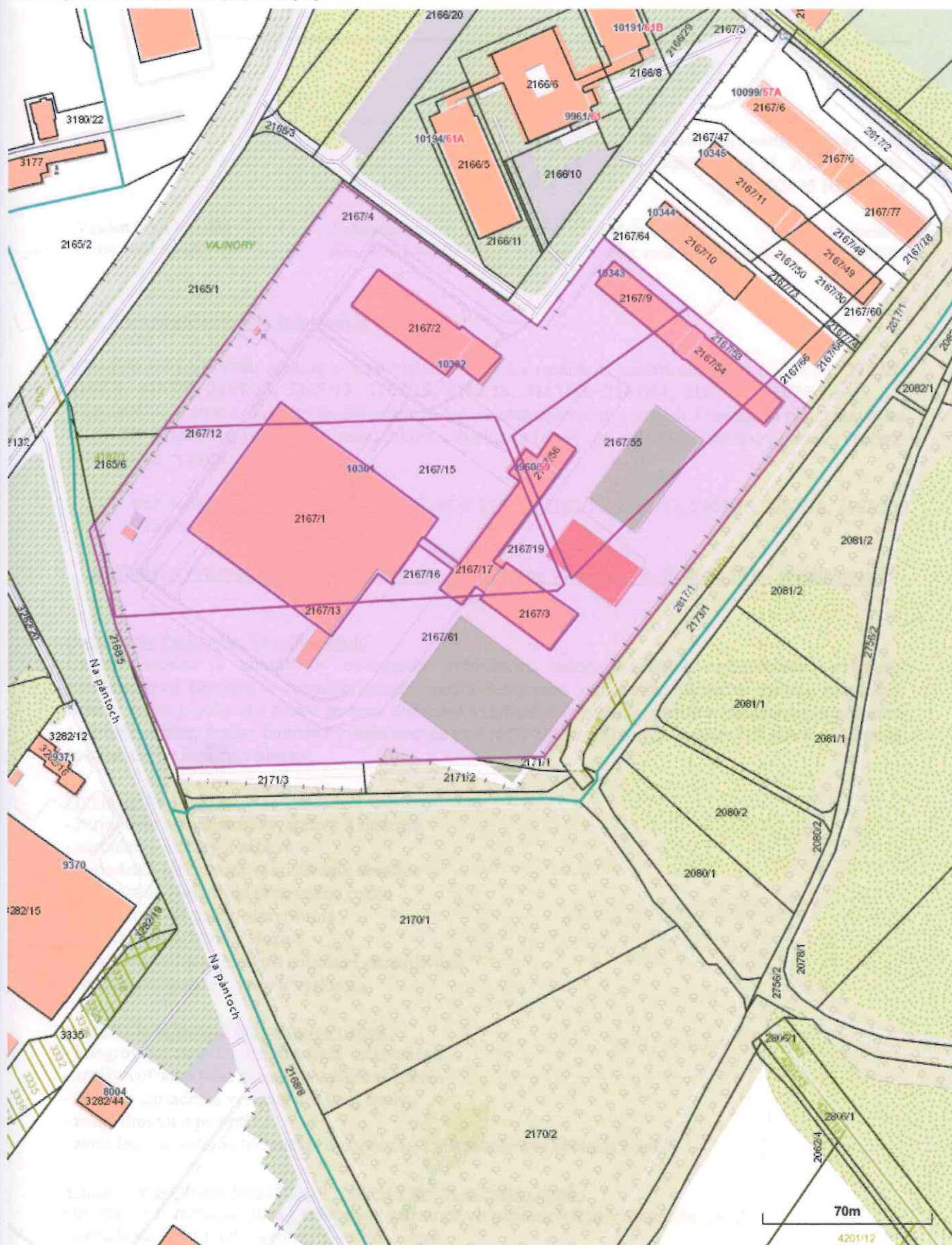
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Okres	Obec	Katastrálne územie
	Bratislava III	Bratislava-Vajnory	Vajnory
	Číslo zákazky	Vektorová mapa	Mierka 1:1000
	KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu 2167/1		
	Kópia je nepoužiteľná na právne úkony		
Vyhotovené automatizovaným spôsobom z ISKN		Spôsob autorizácie Bez autorizácie	
Dátum a čas vyhotovenia 23.4.2024 9:31:27			
Údaje platné k 22.4.2024 18:00:00			

Katastrálna mapa Rybničná

Bratislavský > Bratislava III > Bratislava-Vajnory > k.ú. Vajnory



Vytlačené z aplikácie **Mapový klient ZBGIS**. Nepoužiteľné na právne úkony.

 $(1/2)$

Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky. Vytyčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborne spôsobilá osoba.

MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-VAJNORY

Roľnícka 109, 831 07 Bratislava 36

Bratislavský samosprávny kraj,
Sabinovská 16, P.O.BOX 106,
82005 Bratislava

Váš list číslo / zo dňa
03.04.2024 /mail/

Naša značka
OS/33/2024/KRU

Vybavuje /
Ing. arch. Krumpolcová

Bratislava, dňa
03.04.2024

Vec: Územnoplánovacia informácia

V nadväznosti na Vašu žiadosť o územnoplánovaciu informáciu k pozemkom parc. č. 2167/1, 2167/2, 2167/4, 2167/9, 2167/13, 2167/13, 2167/15, 2167/16, 2167/53, 2167/54, 2167/55, 2167/61 reg. „C“ v katastrálnom území Vajnory podľa prílohy, Vám oznamujeme, že v zmysle Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov (ďalej len ÚP) sú predmetné pozemky určené pre funkčné využitie:

- pozemok parcela č. 2167/1, 2167/2, 2167/4, 2167/9, 2167/13, 2167/13, 2167/15, 2167/16, 2167/53, 2167/54, 2167/55, 2167/61

„občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu“ č. funkcie 201 – stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Prevládajúca funkcia:

- zariadenia administratívy, správy a riadenia
- zariadenia kultúry a zábavy
- zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov
- ubytovacie zariadenia cestovného ruchu
- zariadenia verejného stravovania
- zariadenia obchodu a služieb
- zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti
- zariadenia školstva, vedy a výskumu

V území je prípustné umiestňovať najmä :

- integrované zariadenia občianskej vybavenosti
- areály voľného času a multifunkčné zariadenia
- účelové zariadenia verejnej a štátnej správy
- zeleň líniovú a plošnú
- zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä :

- bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy
- zariadenia športu, telovýchovy a voľného času

- vedecko – technické a technologické parky
- vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene
- zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb
- zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

V území nie je prípustné umiestňovať najmä :

- zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí
- rodinné domy
- areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby
- skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory
- autokempingy
- stavby na individuálnu rekreáciu
- zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu
- tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu
- stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán:

- ponecháva súčasné funkčné využitie,
- predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia,

Dostavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje jej objem prístavbou, nadstavbou; v prípade areálových stavieb doplnením komplexu objektov o stavby, ktoré svojou veľkosťou a funkčnou náplňou zásadne nemenia charakter areálu;

Prístavba: prístavbami sa stavby pôdorysne rozširujú a sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou;

Nadstavba: zmena už dokončenej stavby, ktorou sa zväčšuje objem stavby vytvorením ďalších podlaží alebo podkrovia;

Prestavba: obnova jestvujúcej stavby formou renovácie, rekonštrukcie alebo iných stavebných úprav, ktorými sa zásadne nemení jej objem;

Novostavba: nová stavba so samostatnou prevádzkou, rešpektujúca regulačné prvky funkčnej plochy.

Regulácia využitia územia v stabilizovaných územiach

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerne zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

V dotváraní území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy bol schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva (ďalej len MsZ) hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007 zo dňa 31. 5.

2007. Zmeny a doplnky ÚP 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08 boli schválené uzneseniami MsZ č. 600/2008, 400/2011, 1614/2014, 1785/2014, 581/2020, 996/2021, 230/2023.

Územnoplánovacia informácia nenahrádza záväzné stanovisko k investičnej činnosti, vydávané podľa § 34 ods.2 zák. č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov, § 4 ods.3 písm. d/ zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a čl. 6 ods. 1 písm. d/ Štatútu hl. m. SR Bratislavy.

V zmysle citovaných ustanovení, územnoplánovacia informácia môže byť vydaná aj obcou, t.j. Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, oddelením územného plánovania a rozvoja mesta.

Územnoplánovacia informácia nerieši majetkovo-právne vzťahy. Upozorňujeme, že na ten istý pozemok môže byť vydaná ÚPI viacerým investorom.

Územnoplánovacia informácia k predmetnej parcele platí jeden rok odo dňa vydania.

S pozdravom

Ing. Michal Vlček
starosta mestskej časti
Bratislava-Vajnory

- 1 PRICRAZ 20/15 cm V PODLAHE A V STROPE
- 2 PRICRAZ 20/15 cm V STROPE
- 3 PRICRAZ 20/15 cm V PODLAHE
- 4 PRICRAZ 20/20 cm V PODLAHE
- 5 PRICRAZ 25/20 cm V PODLAHE
- 6 PRICRAZ 25/15 cm V PODLAHE

DOPLNENE 18.X.1966 *Kluc*

<i>Škrabaková</i> INŽ. VOLCKOVÁ	INŽ. PETROVIČ	KONSTRUKT
INŽ. HYČA	INŽ. HYČA	
INŽ. HYČA	MAREC 1964	INŽ. BLÁSKO

I. POSCHODIE

P. P. UČŇOVSKÁ ŠKOLA
TELOCVIENÁ OBL.Č.347



VYSVETLIVKY :



KAMELINDIE SPLAŠKÉ POTRUBIE

LIATINOVÉ SPLAŠKÉ POTRUBIE

ROZVOD STUD. VODY

ROZVOD TEPLEJ VODY

ROZVOD CÍRKULÁCIE TEPLEJ VODY

HOVODUROVÉ PRIPOJOVACE POTRUBIE

(U)

UMYVADLO DITURVITOVÉ Č. 525 S BATERIOU
T-487 JS 1/2" x 100

(Z)

ZÁCHOV DITURVITOVÝ Č. 160 E, F SO SPLACH.
KORÉKOU K-732 Ø 1/2"

(PZ)

PÍSDAR DITURVITOVÝ Č. 612 SO SPLACH. KORÉKOU
K-732 Ø 1/2"

(SP)

SÍPROHA PEJNA T-1610 JS 1/2" x 100

(VJ)

VANÍČKA NA NOHY Č. 1521 S BATERIOU Č. 487
JS 1/2" x 100

(VL)

VÝLETKA DITURVITOVÁ Č. 2011A S DVOU VÝTOKOVÝMI
VENTILMI T-199 JS 1/2" SO SPLACH. KORÉKOU
K-732 1/2"

(H2)

HYDRANT POŽARNÝ S VÝZBROJOU Č. 52

(H1) — (H3)

HYDRANT POŽARNÝ S VÝZBROJOU JS 1"

± 0.00 = 135.97

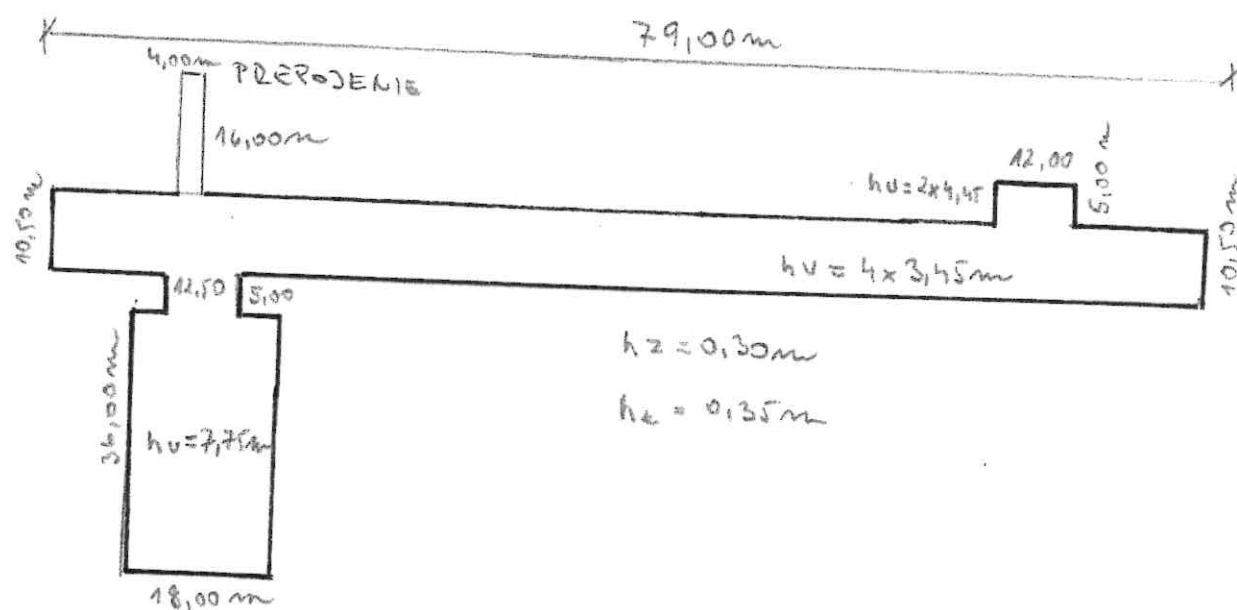
LUKAC	1. 1. 1971	1. 1. 1971
FERENCIOVA	1. 1. 1971	1. 1. 1971
FLEŠO	1. 1. 1971	1. 1. 1971
BEZ BRANOVANIA	1. 1. 1971	1. 1. 1971
ZAPADLO	1. 1. 1971	1. 1. 1971
SEPTOLVA	1. 1. 1971	1. 1. 1971
SEPTOLVA	1. 1. 1971	1. 1. 1971
BEZ-SPLACHA - DOČASNÁ SLOBODA FEN	1. 1. 1971	1. 1. 1971
MONTOVANA UBYTOVNA	1. 1. 1971	1. 1. 1971
PÓDORYS ČAST I.	1. 1. 1971	1. 1. 1971
1. DRAVOTECHNIKA	1. 1. 1971	1. 1. 1971
54	50	2.

TOPOGRAFIE A VÝSKOPISNE NAKRESY

ŠKOLA A TELOCVIČNA S.Č. 9960

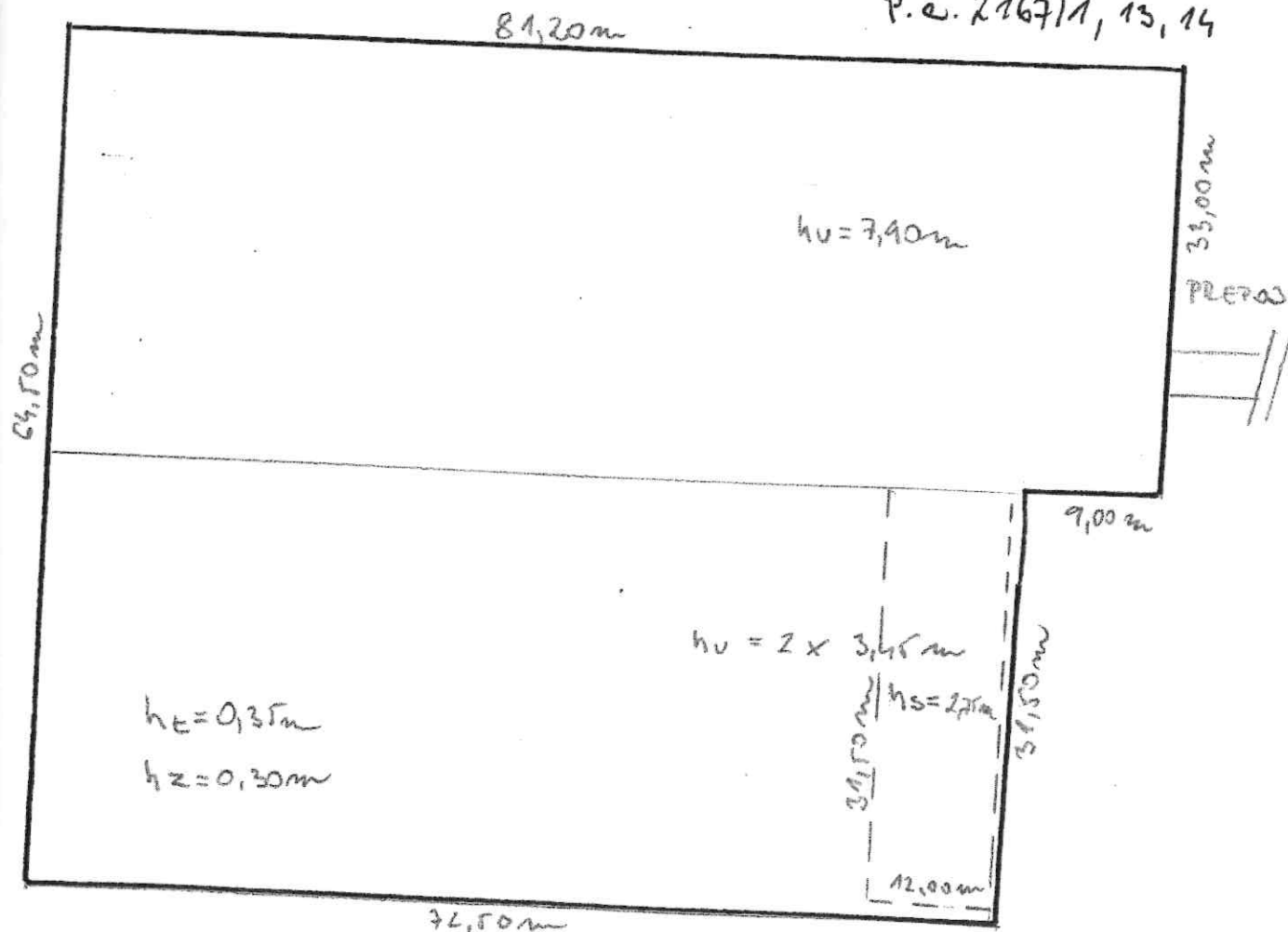
P.Č. 216713, 17, 18, 21, 56

M: 1000/1000



BUDOVA PRAKTICKÉHO VYUČOVANIA S.Č. 10301

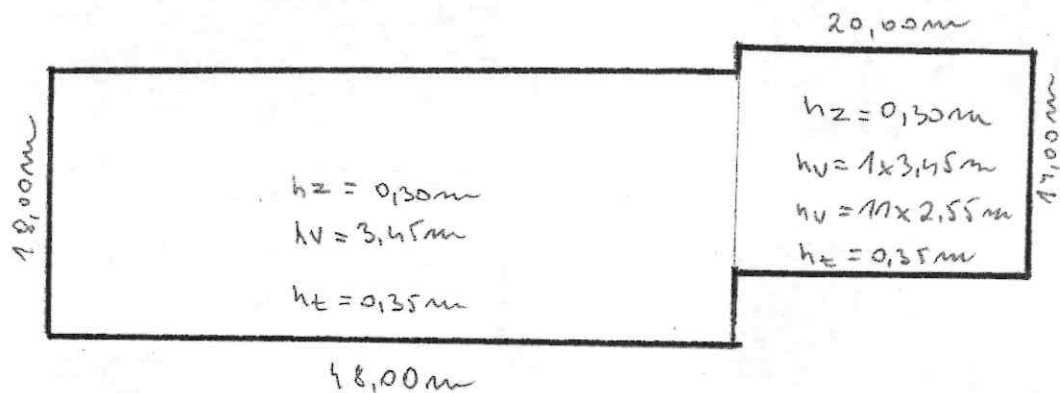
P.Č. 216711, 13, 14



ADMINISTRATIVNA BUDOVA s.č. 10302

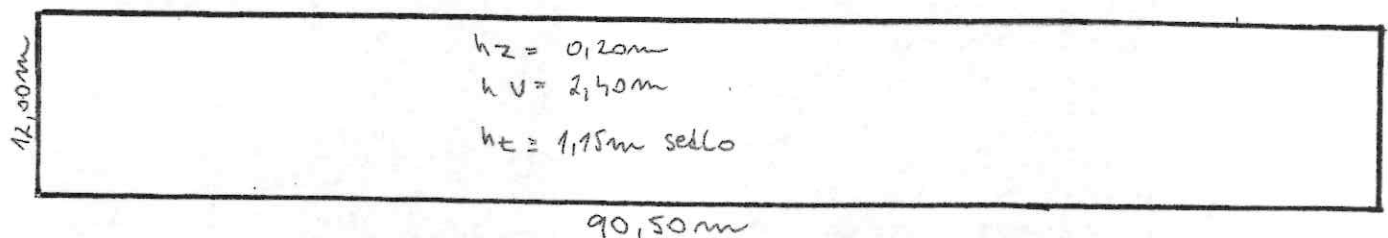
P.č. 216712

M +: 500



SKLAD n.č. 10343 P.č. 2167/ 9, 54, 59

M +: 500



Škola a telocvična súp.č.9960 na parc.č.2167/3, 2167/21, 2167/17, 2167/56, 2167/18:



Vnútorne priestory:





Prepojenie s budovou praktického vyučovania:



Budova praktického vyučovania súp.č.10301 na parc.č.2167/13, 2167/14, 2167/1:



Vnútorne priestory:





Administratívna budova súp.č.10302 na parc.č.2167/2:



Vnútorne priestory:





budova skladu (súpisné číslo 10343)



ihriská



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkova prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky zo dňa 01.08.2005 pre odbor Stavebníctvo – odvetvia: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností. Evidenčné číslo znalca 912745. znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 52/2024.



Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

