

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

# ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 93/2024

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

**Číslo objednávky:** 93/2024 č.(0268/24/EO) zo dňa 21.08.2024.

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č.2258 a 4265 (areál SOŠ Na pántoch 9), vrátane príslušenstva a pozemkov, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava III, ako podklad pre potreby vlastníka.

**Počet strán (z toho príloh):** 63 ( 39 )

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 4

# I. ÚVOD

**1. Úloha znalca:** Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností zapísaných na LV č.2258 a 4265 (areál SOŠ Na pántoch 9), vrátane príslušenstva a pozemkov, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava III.

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

**3. Dátum vyžiadania posudku:** 21.08.2024

**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok:** 02.09.2024

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

**5.1 Dodané objednávateľom :**

Objednávka 93/2024 č.(0268/24/EO) zo dňa 21.08.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2258, zo dňa 03.09.2024, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava III.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4265, zo dňa 03.09.2024, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava III.

Kópia z katastrálnej mapy,zo dňa 03.09.2024, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava III.

Rozhodnutie č.SÚ-3434/2011/CHO zo dňa 15.12.2011- povolenie užívania stavby - kotolňa rekonštrukcia.

Projektová dokumentácia stavieb - situácia, pôdorysné nákresy stavieb , rez, pohľady

**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 ŠÚ 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 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

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

Metóda polohovej 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 katastri nehnuteľností 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 výrobnéj 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 III.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", vydanéj 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.2258 vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 03.09.2024, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava III.

**A. Majetková podstata:****Pozemky:**

parc.č.3282/23 ostatná plocha o výmere 46776 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/30 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1466 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/31 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1804 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/32 zastavané plochy a nádvoria o výmere 916 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 675 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/34 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3378 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/35 zastavané plochy a nádvoria o výmere 866 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/44 zastavané plochy a nádvoria o výmere 244 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/141 ostatná plocha o výmere 15894 m<sup>2</sup>

**Stavby:**

Škola súp.č.7700 na parc.č.3282/31, 3282/32, 3282/33  
Stravovacia časť súp.č.770 na parc.č.3282/34  
Ubytovacie zariadenie s.č.7700 na parc.č.3282/30  
Spol.techn.vybavenosť súp.č.9362 na parc.č.3282/35

**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.2258 zo dňa 08.11.2023, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

Iné údaje

Zapísané na LV č.2258 zo dňa 08.11.2023, ktorý je súčasťou prílohovej časti.

Poznámky

Bez zápisu

**C. Ľarchy:**

Bez zápisu

2. List vlastníctva č.4265 vytvorený cez katastrálny portál, zo dňa 03.09.2024, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava III.

**A. Majetková podstata:****Pozemky:**

parc.č.3282/142 ostatná plocha o výmere 630 m<sup>2</sup>

**B.Vlastníci:**

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

Titul nadobudnutia

Kúpna zmluva V-37836/16 zo dňa 19.01.2017

Iné údaje

Bez zápisu

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.2258 zo dňa 03.09.2024 a zakreslené v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou, potrebný je zápis stavby na parc.č.3282/23 (výmenníková stanica) do listu vlastníctva (zastavaná plocha je väčšia ako 25,00 m<sup>2</sup>). Kolaudačné rozhodnutia neboli predložené, predložené bolo kolaudačné rozhodnutie rekonštrukcie kotolne (súp.č.9362 na parc.č.3282/35).

Predložená situácia podľa ktorej budem predpokladať rozmery inžinierskych sietí areálu školy a pôdorysy rez a pohľady stavieb. Areál bol daný do užívania 01.09.1990 (vyjadrenie riaditeľky školy v čase obhliadky).

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

**Stavby:**

Škola súp.č.7700 na parc.č.3282/31, 3282/32, 3282/33  
Stravovacia časť súp.č.770 na parc.č.3282/34  
Ubytovacie zariadenie s.č.7700 na parc.č.3282/30  
Spol.techn.vybavenosť (kotelňa) súp.č.9362 na parc.č.3282/35  
Výmenníková stanica na parc.č.3282/23  
Oplotenie areálu  
Vonkajšie úpravy

**Pozemky:**

parc.č.3282/23 ostatná plocha o výmere 46776 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/30 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1466 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/31 zastavané plochy a nádvoria o výmere 1804 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/32 zastavané plochy a nádvoria o výmere 916 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/33 zastavané plochy a nádvoria o výmere 675 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/34 zastavané plochy a nádvoria o výmere 3378 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/35 zastavané plochy a nádvoria o výmere 866 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/44 zastavané plochy a nádvoria o výmere 244 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/141 ostatná plocha o výmere 15894 m<sup>2</sup>  
parc.č.3282/142 ostatná plocha o výmere 630 m<sup>2</sup>

**e) Obhliadka a zameranie nehnuteľností :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 02.09.2024 za účasti zástupcov objednávateľa a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 02.09.2024 a 08.11.2023.

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

02.09.2024.

**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 Spol.techn.vybavenie kotelňa s.č.9362 na p.č.3282/35

**POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená. Slúži ako kotelňa. Do dnešnej podoby bola vybudovaná v roku 1990 rekonštruovaná v roku 2011. Stavba má nosný betónový montovaný skelet, stropné preklady sú železobetónové, strecha je z betónových prefabrikátov s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Výplňové murivo je z pórobetónových tvárnic a panelov, okná sú jednoduché kovové a drevené zdvojené, dvere a vráta plechové, podlaha je betónová, elektrická inštalácia je svetelná a motorická. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápennocementové hrubé, sokel je s keramickým obkladom. Stavba je napojená na vodovod, plynovod, kanalizáciu, elektrickú inštaláciu. Údržba je pravidelná, stavba je bez viditeľných technických porúch, životnosť predpokladám 100 rokov. Dispozičné riešenie vid'.prílohou časť.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 811 31 haly kotolní a teplární

**KS:** 2302 Stavby energetických zariadení

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
$O_z = (19,80 * 43,73) * 0,25$	216,46
$O_v = (19,80 * 43,73) * 4,85$	4 199,39
$O_t = (19,80 * 43,73) * 0,35$	303,05

Obstavaný priestor stavby celkom

4 718,90

## STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 052 / 30,1260 = 68,11 €/m<sup>3</sup>

Koeficient konštrukcie:

k<sub>K</sub> = 1,040 (monolitická betónová tyčová)

## 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 (19,80*43,73)		865,85	Repr. 4,85		4,85

Priemerná zastavaná plocha:

(865,85) / 1 = 865,85 m<sup>2</sup>

Priemerná výška podlaží:

(865,85 \* 4,85) / (865,85) = 4,85 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:

k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 865,85) = 0,9477

Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:

k<sub>VP</sub> = 0,40 + (3,60 / 4,85) = 1,1423

## Výpočet a určenie 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	11,00	1,00	11,00	10,79
2	Zvislé konštrukcie	22,00	1,00	22,00	21,61
3	Stropy	9,00	1,00	9,00	8,83
4	Zastrešenie bez krytiny	9,00	1,00	9,00	8,83
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	2,94
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,98
7	Úpravy vnútorných povrchov	6,00	1,00	6,00	5,89
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,94
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	1,00	0,00	0,00	0,00
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,94
12	Vráta	2,00	1,00	2,00	1,96
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,91
14	Povrchy podláh	5,00	1,10	5,50	5,40
15	Vykurovanie	1,00	1,00	1,00	0,98
16	Elektroinštalácia	8,00	1,10	8,80	8,64
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,98
18	Vnútorný vodovod	1,00	1,00	1,00	0,98
19	Vnútorná kanalizácia	1,00	1,00	1,00	0,98
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,00	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	1,00	1,00	0,98
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	2,00	1,00	2,00	1,96
24	Výťahy	0,00	1,00	0,00	0,00
25	Ostatné	5,00	1,10	5,50	5,40
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
26	plynovod	-	-	1,10	1,08
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>101,90</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

k<sub>V</sub> = 101,90 / 100 = 1,0190

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

k<sub>CU</sub> = 3,780

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

k<sub>M</sub> = 1,06

**Východisková hodnota na MJ:**

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

$$VH = 68,11 €/m^3 * 3,780 * 1,0190 * 0,9477 * 1,1423 * 1,040 * 1,06$$

$$VH = 313,0885 €/m^3$$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia analytickou metódou

**Výpočet miery opotrebenia a technického stavu analytickou metódou:**

Číslo	Názov	Cenový podiel [%]	Rok užívania	Životnosť	Vek	Opotrebenie [%]
1	Základy vrát. zemných prác	10,79	1990	175	34	2,10
2	Zvislé konštrukcie	21,61	1990	140	34	5,25
3	Stropy	8,83	1990	140	34	2,14
4	Zastrešenie bez krytiny	8,83	1990	110	34	2,73
5	Krytina strechy	2,94	2011	60	13	0,64
6	Klmpiarske konštrukcie	0,98	2011	55	13	0,23
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,89	2011	65	13	1,18
8	Úpravy vonkajších povrchov	2,94	1990	45	34	2,22
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1990	0	0	0,00
10	Schody	0,00	1990	140	0	0,00
11	Dvere	2,94	1990	65	34	1,54
12	Vráta	1,96	1990	40	34	1,67
13	Okná	4,91	2011	65	13	0,98
14	Povrchy podláh	5,40	2011	48	13	1,46
15	Vykurovanie	0,98	2011	35	13	0,36
16	Elektroinštalácia	8,64	2011	38	13	2,96
17	Bleskozvod	0,98	1990	40	34	0,83
18	Vnútorný vodovod	0,98	2011	35	13	0,36
19	Vnútorná kanalizácia	0,98	2011	45	13	0,28
20	Vnútorný plynovod	0,00	1990	0	0	0,00
21	Ohrev teplej vody	0,98	2011	50	13	0,25
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1990	0	0	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	1,96	1990	45	34	1,48
24	Výťahy	0,00	1990	0	0	0,00
25	Ostatné	5,40	2011	40	13	1,76
26	plynovod	1,08	1990	50	34	0,73
<b>Opotrebenie</b>						<b>31,15%</b>
<b>Technický stav</b>						<b>68,85%</b>

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	313,0885 €/m <sup>3</sup> * 4718,90 m <sup>3</sup>	1 477 433,32
Technická hodnota	68,85 % z 1 477 433,32 €	1 017 212,84

**2.1.2 Výmenníková stanica na p.č.3282/23****POPIS STAVBY**

Stavba je jednopodlažná nepodpivničená. Slúži ako technická stavba. Do dnešnej podoby bola vybudovaná v roku 1990. Stavba má nosný murovaný systém stropné preklady sú železobetónové, strecha je z betónových prefabrikátov s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Okná sú jednoduché a drevené zdvojené, dvere a vráta plechové, podlaha je betónová, elektrická inštalácia je svetelná a motorická. Vonkajšie a vnútorné omietky sú vápennocementové hrubé, sokel je s keramickým obkladom. Stavba je napojená na vodovod, plynovod, kanalizáciu. Údržba je pravidelná, stavba je bez viditeľných technických porúch, životnosť predpokladám 100 rokov.

**ZATRIEDENIE STAVBY****JKSO:** 812 22 budovy strojovní, komresorovní, výmeníkových staníc, redukčních staníc plynu**KS:** 2302 Stavby energetických zariadení**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz = (9,80*17,80)*0,20	34,89
Ov = (9,80*17,80)*3,55	619,26
Ot = (9,80*17,80)*0,35	61,05
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>715,20</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU****Rozpočtový ukazovateľ:** RU = 2 580 / 30,1260 = 85,64 €/m<sup>3</sup>**Koeficient konštrukcie:** k<sub>K</sub> = 0,939 (murovaná z tehál, tvárnic, blokov)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu:**

Podlažie	Číslo	Výpočet ZP	ZP [m <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 (9,80*17,80)		174,44	Repr. 3,55		3,55

**Priemerná zastavaná plocha:** (174,44) / 1 = 174,44 m<sup>2</sup>**Priemerná výška podlaží:** (174,44 \* 3,55) / (174,44) = 3,55 m**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** k<sub>ZP</sub> = 0,92 + (24 / 174,44) = 1,0576**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** k<sub>VP</sub> = 0,30 + (2,10 / 3,55) = 0,8915**Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] c <sub>pi</sub>	Koef. štand. k <sub>si</sub>	Úprava podielu c <sub>pi</sub> * k <sub>si</sub>	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	10,00	1,00	10,00	12,63
2	Zvislé konštrukcie	23,00	1,00	23,00	29,02
3	Stropy	12,00	0,00	0,00	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	0,90	5,40	6,82
5	Krytina strechy	2,00	0,80	1,60	2,02
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	0,90	0,90	1,14
7	Úpravy vnútorných povrchov	5,00	1,00	5,00	6,31
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,79
9	Vnútorné keramické obklady	0,00	1,00	0,00	0,00
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,79
11	Dvere	3,00	0,70	2,10	2,65
12	Vráta	1,00	1,00	1,00	1,26
13	Okná	4,00	1,00	4,00	5,05
14	Povrchy podláh	3,00	1,00	3,00	3,79
15	Vykurovanie	2,00	0,00	0,00	0,00
16	Elektroinštalácia	7,00	1,00	7,00	8,84
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,30	0,60	0,76
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	0,30	0,60	0,76
20	Vnútorný plynovod	0,00	1,10	0,00	0,00
21	Ohrev teplej vody	1,00	0,00	0,00	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	0,30	0,90	1,14
24	Výtahy	0,00	0,00	0,00	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	7,58
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
26	plynovod	-	-	1,10	1,39
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>79,20</b>	<b>100,00</b>



Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 79,20 / 100 = 0,7920$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,06$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 85,64 \text{ €/m}^3 * 3,780 * 0,7920 * 1,0576 * 0,8915 * 0,939 * 1,06$
	$VH = 240,6068 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Výmenníková stanica na p.č.3282/23	1990	34	66	100	34,00	66,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$240,6068 \text{ €/m}^3 * 715,20 \text{ m}^3$	172 081,98
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 172 081,98 \text{ €}$	113 574,11

**2.1.3 Ubytovacie zariadenie s.č.7700 na p.č.3282/30****POPIS STAVBY**

Stavba je desaťpodlažná (prízemie tvorí manipulačné a prevádzkové priestory, ostatné podlažia tvoria ubytovacie zariadenie. 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 na báze suchých omietkových zmesí, 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 izieb tvorí pôvodné umakartové 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 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, splašky sú zvedené do kanalizácie, životnosť predpokladám 100 rokov. Dispozičné riešenie vid'.prílohovú časť.

**ZATRIEDENIE STAVBY**

**JKSO:** 801 73 budovy ubytovní zamestnancov, študentov, žiakov, s kuchyňou

**KS:** 1130 Ostatné budovy na bývanie

**OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**

Výpočet	Obstavaný priestor [m <sup>3</sup> ]
Oz=14,00*102,70*0,30	431,34
OvI = 14,00*102,70*3,60	5 176,08
OvII = 14,00*102,70*2,80	4 025,84
OvIII = 14,00*102,70*2,80	4 025,84
OvIV = 14,00*102,70*2,80	4 025,84
OvV = 14,00*102,70*2,80	4 025,84
OvVI = 14,00*102,70*2,80	4 025,84
OvVII = 14,00*102,70*2,80	4 025,84
OvVIII = 14,00*102,70*2,80	4 025,84
OvIX = 14,00*102,70*2,80	4 025,84
Ot = 14,00*102,70*0,35	503,23
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>38 317,37</b>

**STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**

**Rozpočtový ukazovateľ:**  $RU = 2 824 / 30,1260 = 93,74 \text{ €/m}^3$

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	14,00*102,70	1437,8	Repr. 3,60		3,6
Nadzemné	2	14,00*102,70	1437,8	Repr. 2,80		2,8

Nadzemné	3 14,00*102,70	1437,8	Repr. 2,80	2,8
Nadzemné	4 14,00*102,70	1437,8	Repr. 2,80	2,8
Nadzemné	5 14,00*102,70	1437,8	Repr. 2,80	2,8
Nadzemné	6 14,00*102,70	1437,8	Repr. 2,80	2,8
Nadzemné	7 14,00*102,70	1437,8	Repr. 2,80	2,8
Nadzemné	8 14,00*102,70	1437,8	Repr. 2,80	2,8
Nadzemné	9 14,00*102,70	1437,8	Repr. 2,80	2,8
Nadzemné	10 14,00*102,70	1437,8	Repr. 2,80	2,8

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8) / 10 = 1437,80 \text{ m}^2$

**Priemerná výška podlaží:**  $(1437,8 * 3,6 + 1437,8 * 2,8 + 1437,8 * 2,8 + 1437,8 * 2,8 + 1437,8 * 2,8 + 1437,8 * 2,8 + 1437,8 * 2,8 + 1437,8 * 2,8 + 1437,8 * 2,8) / (1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8 + 1437,8) = 2,88 \text{ m}$

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1437,8) = 0,9367$

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 2,88) = 1,0292$

#### Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{pi}$	Koef. štand. $ks_i$	Úprava podielu $c_{pi} * ks_i$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	6,00	1,00	6,00	6,05
2	Zvislé konštrukcie	15,00	1,00	15,00	15,11
3	Stropy	8,00	0,80	6,40	6,46
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,05
5	Krytina strechy	3,00	1,00	3,00	3,03
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,01
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,06
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,03
9	Vnútorné keramické obklady	3,00	1,00	3,00	3,03
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,03
11	Dvere	4,00	1,00	4,00	4,04
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	6,00	1,10	6,60	6,66
14	Povrchy podláh	3,00	1,30	3,90	3,94
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	5,05
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	6,05
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,01
18	Vnútorný vodovod	3,00	1,00	3,00	3,03
19	Vnútorná kanalizácia	3,00	1,00	3,00	3,03
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	1,01
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	2,02
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	1,00	4,00	4,04
24	Výtahy	1,00	1,10	1,10	1,11
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	4,04
<b>Ďalšie konštrukcie</b>					
26	plynovod	-	-	1,10	1,11
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>99,10</b>	<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:	$k_V = 99,10 / 100 = 0,9910$
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	$k_{CU} = 3,780$
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	$k_M = 1,06$
Východisková hodnota na MJ:	$VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$
	$VH = 93,74 \text{ €/m}^3 * 3,780 * 0,9910 * 0,9367 * 1,0292 * 1,241 * 1,06$
	$VH = 445,3160 \text{ €/m}^3$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Ubytovacie zariadenie s.č.7700 na p.č.3282/30	1990	34	66	100	34,00	66,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$445,3160 \text{ €/m}^3 * 38317,37 \text{ m}^3$	17 063 337,94
Technická hodnota	66,00 % z 17 063 337,94 €	11 261 803,04

**2.1.4 Škola súp.č.7700 na parc.č.3282/31, 32, 33, 34****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, . Fasáda vápennocementová a nástreková, vnútorné omietky sú vápennocementové hladké, podlahy z PVC a keramickej dlažby na prízemí hlavne na parc.č.3282/31 a 3282/34, 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 vid'.prílohou časť. Objekty sú stavebne prepojené a tvoria jeden celok (stravovacia časť, telocvičňa, plaváreň, učebne, komunikačné priestory.)

**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 <sup>3</sup> ]
<b>Základy</b>	
$(19,00*92,30+13,10*68,00+18,25*37,00+92,50*36,50)*0,25$	1 674,00
<b>Vrchná stavba</b>	
$O_v = 19,00*92,30*3,60+19,00*92,30*3,60+19,00*92,30*3,60+19,00*92,30*3,60$	25 253,28
$O_v = 13,10*68,00*3,60$	3 206,88
$O_v = 18,25*37,00*7,20$	4 861,80
$O_v = 36,50*92,50*3,60++36,50*92,50*3,60$	24 309,00
<b>Zastrešenie</b>	
$O_t = (19,00*92,30+13,10*68,00+18,25*37,00+92,50*36,50)*0,35$	2 343,60
<b>Obstavaný priestor stavby celkom</b>	<b>61 648,56</b>

**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 <sup>2</sup> ]	Repr.	Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1	$19,00*92,30+13,10*68,00+18,25*37,00+36,50*92,50$	6696	Repr.	$((19,00*92,30*3,60+13,10*68,00*3,60+18,25*37,00*3,60+36,50*92,50*3,60))/6696$	3,6
Nadzemné	2	$19,00*92,30+18,25*37,00+36,50*92,50$	5805,2	Repr.	$((19,00*92,30*3,60+18,25*37,00*3,60+36,50*92,50*3,60))/5805,2$	3,6
Nadzemné	3	$19,00*92,30$	1753,7	Repr.	3,60	3,6

Nadzemné 4 19,00\*92,30

1753,7 Repr. 3,60

3,6

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(6696 + 5805,2 + 1753,7 + 1753,7) / 4 = 4002,15 \text{ m}^2$ **Priemerná výška podlaží:**  $(6696 * 3,6 + 5805,2 * 3,6 + 1753,7 * 3,6 + 1753,7 * 3,6) / (6696 + 5805,2 + 1753,7 + 1753,7) = 3,60 \text{ m}$ **Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $k_{ZP} = 0,92 + (24 / 4002,15) = 0,9260$ **Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,6) = 0,8833$ **Výpočet a určenie koeficientu vplyvu vybavenia objektu:**

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] $c_{pi}$	Koef. štand. $k_{si}$	Úprava podielu $c_{pi} * k_{si}$	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
<b>Konštrukcie podľa RU</b>					
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	6,64
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,00	19,00	17,98
3	Stropy	11,00	1,10	12,10	11,47
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,20	7,20	6,82
5	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	2,27
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,95
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,10	7,70	7,30
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,84
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,10	2,20	2,09
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,84
11	Dvere	3,00	1,00	3,00	2,84
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00
13	Okná	5,00	1,05	5,25	4,98
14	Povrchy podláh	2,00	1,10	2,20	2,09
15	Vykurovanie	4,00	1,20	4,80	4,55
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,74
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	0,95
18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,90
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,90
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,95
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,90
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,00	2,00	1,90
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,84
24	Výtahy	1,00	1,05	1,05	1,00
25	Ostatné	6,00	1,10	6,60	6,26
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>105,50</b>	<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $k_V = 105,50 / 100 = 1,0550$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,06$ **Východisková hodnota na MJ:**  $VH = RU * k_{CU} * k_V * k_{ZP} * k_{VP} * k_K * k_M \text{ [€/m}^3\text{]}$  $VH = 78,84 \text{ €/m}^3 * 3,780 * 1,0550 * 0,9260 * 0,8833 * 1,158 * 1,06$  $VH = 315,6636 \text{ €/m}^3$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Škola súp.č.7700 na parc.č.3282/31, 32, 33, 34	1990	34	66	100	34,00	66,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$315,6636 \text{ €/m}^3 * 61648,56 \text{ m}^3$	19 460 206,38
Technická hodnota	$66,00 \% \text{ z } 19 460 206,38 \text{ €}$	12 843 736,21

## 2.2 PRÍSLUŠENSTVO

### 2.2.1 Oplotenie areálu SOŠ

Betónový prah kovové rámové dielce, vráta a vrátka kovové. 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.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	betónový alebo kamenný prah medzi stĺpikmi	520,00m	225	7,47 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>7,47 €/m</b>
4.	<b>Plotové vráta:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	7505	249,12 €/ks
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:  $130,00 + 110,00 + 150,00 + 130,00 = 520,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne:  $520,00 * 1,35 = 702,00 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,06$

#### 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	1990	34	16	50	68,00	32,00

#### VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(520,00 \text{ m} * 7,47 \text{ €/m} + 1 \text{ ks} * 249,12 \text{ €/ks} + 1 \text{ ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,780 * 1,06$	17 079,55
Technická hodnota	32,00 % z 17 079,55 €	5 465,46

### 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.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov oceľových, betónových alebo drevených	108,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na oceľové alebo betónové stĺpiky	518,40m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

Dĺžka plotu:  $39,00 + 39,00 + 15,00 + 15,00 = 108,00 \text{ m}$

Pohľadová plocha výplne:  $108,00 * 4,80 = 518,40 \text{ m}^2$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,06$

**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	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(108,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 518,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,780 * 1,06$	29 150,53
Technická hodnota	32,00 % z 29 150,53 €	9 328,17

**2.2.3 Oplotenie tenisového ihriska - bežeckého areálu**

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.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	okolo stĺpikov ocelových, betónových alebo drevených	126,00m	170	5,64 €/m
	<b>Spolu:</b>			<b>5,64 €/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	zo strojového pletiva na ocelové alebo betónové stĺpiky	518,40m <sup>2</sup>	380	12,61 €/m
5.	<b>Plotové vrátka:</b>			
	b) kovové s drôtenou výplňou alebo z kovových profilov	1 ks	3890	129,12 €/ks

**Dĺžka plotu:**  $42,00+42,00+21,00+21,00 = 126,00 \text{ m}$ **Pohľadová plocha výplne:**  $108,00*4,80 = 518,40 \text{ m}^2$ **Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,06$ **TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Oplotenie tenisového ihriska - bežeckého areálu	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$(126,00\text{m} * 5,64 \text{ €/m} + 518,40\text{m}^2 * 12,61 \text{ €/m}^2 + 1\text{ks} * 129,12 \text{ €/ks}) * 3,780 * 1,06$	29 557,30
Technická hodnota	32,00 % z 29 557,30 €	9 458,34

**2.2.4 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 navráťavacieho pásu**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $1280/30,1260 = 42,49 \text{ €/bm}$ **Počet merných jednotiek:** 120,00 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,06$

**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	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	120 bm * 42,49 €/bm * 3,780 * 1,06	20 429,87
Technická hodnota	32,00 % z 20 429,87 €	6 537,56

**2.2.5 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 €/bm**Počet merných jednotiek:** 185,00 bm**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,06$ **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	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	185 bm * 28,38 €/bm * 3,780 * 1,06	21 036,90
Technická hodnota	32,00 % z 21 036,90 €	6 731,81

**2.2.6 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 €/Ks**Počet merných jednotiek:** 16 Ks**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$ **Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,06$ **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	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	16 Ks * 303,72 €/Ks * 3,780 * 1,06	19 471,12
Technická hodnota	32,00 % z 19 471,12 €	6 230,76

2.2.7 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 €/bm  
Počet káblov: 1  
Rozpočtový ukazovateľ za jednotku navyše: 12,15 €/bm  
Počet merných jednotiek: 220,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,06$

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	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$220 \text{ bm} * (20,25 \text{ €/bm} + 0 * 12,15 \text{ €/bm}) * 3,780 * 1,06$	17 850,29
Technická hodnota	32,00 % z 17 850,29 €	5 712,09

2.2.8 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 €/bm  
Počet merných jednotiek: 95,00 bm  
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:  $k_{CU} = 3,780$   
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:  $k_M = 1,06$

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	1990	34	16	50	68,00	32,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$95 \text{ bm} * 15,27 \text{ €/bm} * 3,780 * 1,06$	5 812,46
Technická hodnota	32,00 % z 5 812,46 €	1 859,99

2.2.9 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:**  $125,00 \cdot 34,00 + 55,00 \cdot 28,00 = 5790 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,06$

**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	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$5790 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 14,94 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,780 \cdot 1,06$	346 598,62
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 346 598,62 \text{ €}$	110 911,56

**2.2.10 Tenisový areál na parc.č.3282/23**

Antukový tenisový dvorec, užívaný 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:**  $39,00 \cdot 15,00 = 585 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,06$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Tenisový areál na parc.č.3282/23	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$585 \text{ m}^2 \text{ ZP} \cdot 7,63 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} \cdot 3,780 \cdot 1,06$	17 884,55
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 17 884,55 \text{ €}$	5 723,06

**2.2.11 Spevnené plochy- vnútroareálová komunikácia**

Prístup popri kotolni, 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:** 8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu  
**Položka:** 8.2.b) Do hrúbky 150 mm

**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $330/30,1260 = 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $75,00 \cdot 4,10 + 95,00 \cdot 3,65 = 654,25 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,06$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
-------	-------------------	---------	---------	---------	-------	--------

Spevnené plochy-  
vnútroareálová  
komunikácia

1990

34

16

50

68,00

32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$654,25 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 10,95 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,06$	28 704,87
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 28 704,87 \text{ €}$	9 185,56

**2.2.12 Bežeký areál - ihrisko na parc.č.3282/23**

Ihrisko s umelým povrchom, 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:** 8.5. Plochy s povrchom dláždeným - ostatné  
**Položka:** 8.5.f) Z keramickej dlažby - kladené do betónu  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $550/30,1260 = 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $42,00 * 21,00 = 882 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,06$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Bežeký areál - ihrisko na parc.č.3282/23	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$882 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 18,26 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,06$	64 530,80
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 64 530,80 \text{ €}$	20 649,86

**2.2.13 Futbalové ihrisko na parc.č.3282/23**

Trávnatý pestovaný povrch, 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.d) Trávniky pestované  
**Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:**  $220/30,1260 = 7,30 \text{ €/m}^2 \text{ ZP}$   
**Počet merných jednotiek:**  $55,00 * 110,00 = 6050 \text{ m}^2 \text{ ZP}$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:**  $k_{CU} = 3,780$   
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:**  $k_M = 1,06$

**TECHNICKÝ STAV**

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Futbalové ihriskona parc.č.3282/23	1990	34	16	50	68,00	32,00

**VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA**

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	$6050 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 7,3 \text{ €/m}^2 \text{ ZP} * 3,780 * 1,06$	176 960,32
Technická hodnota	$32,00 \% \text{ z } 176 960,32 \text{ €}$	56 627,30

## 2

Názov	Východisková hodnota [€]	Technická hodnota [€]
Spol.techn.vybavenie kotolňa s.č.9362 na p.č.3282/35	1 477 433,32	1 017 212,84
Výmenníková stanica na p.č.3282/23	172 081,98	113 574,11
Ubytovacie zariadenie s.č.7700 na p.č.3282/30	17 063 337,94	11 261 803,04
Škola súp.č.7700 na parc.č.3282/31, 32, 33, 34	19 460 206,38	12 843 736,21
Oplotenie areálu SOŠ	17 079,55	5 465,46
Oplotenie tenisového dvorca	29 150,53	9 328,17
Oplotenie tenisového ihriska - bežeckého areálu	29 557,30	9 458,34
Rozvod vody areálu	20 429,87	6 537,56
Kanalizačný rozvod areálu	21 036,90	6 731,81
Kanalizačné šachty areálu- napájacie	19 471,12	6 230,76
Elektrický rozvod areálu	17 850,29	5 712,09
Rozvod plynu areálu	5 812,46	1 859,99
Spevnené plochy areálu	346 598,62	110 911,56
Tenisový areál na parc.č.3282/23	17 884,55	5 723,06
Spevnené plochy- vnútroareálová komunikácia	28 704,87	9 185,56
Bežecký areál - ihrisko na parc.č.3282/23	64 530,80	20 649,86
Futbalové ihrisko na parc.č.3282/23	176 960,32	56 627,30
<b>Celkom:</b>	<b>38 968 126,80</b>	<b>25 490 747,72</b>

### 3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

#### 3.1 STAVBY

##### 3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

###### 3.1.1.1 NEBYTOVÉ BUDOVY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:** Nehnuteľnosti sa nachádzajú v Hlavnom meste SR Bratislava v mestskej časti Rača. 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 SOŠ tvorí komplexný celok s technickým, stravovacím, ubytovacím a športovým zázemím, užívaným na účel zriadenia. 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 náučel zriadenia, 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 nehnuteľnosti.

**d) Zdôvodnenie výpočtu koeficientu polohovej diferenciácie:** Priemerný koeficient polohovej diferenciácie je stanovený v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb" vydanej ÚSI ŽU v Žiline (ISBN...) vzhľadom na veľkosť a charakter sídelného útvaru, polohu, typ nehnuteľnosti, dopyt po nehnuteľnostiach v danej lokalite, je vo výpočte uvažované s priemerným koeficientom polohovej 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 <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.	0,500	13	6,50
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> časti obce vhodné k bývaniu situované na okraji obce	III.	0,500	30	15,00
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľností</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,500	8	4,00
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty pre bývanie, šport, rekreáciu, parky a pod.	I.	1,500	7	10,50
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> bez dopadu na cenu nehnuteľnosti	III.	0,500	6	3,00
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> veľmi priaznivý - obchodný a prevádzkový objekt s parkoviskom a dvorom	I.	1,500	10	15,00
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,500	9	13,50
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> priemerná hustota obyvateľstva	II.	1,000	6	6,00
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,500	5	2,50
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	1,500	6	9,00
11	<b>Pripravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b> elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia	I.	1,500	7	10,50
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľnosti</b> železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.	I.	1,500	7	10,50
13	<b>Občianska vybavenosť (úrady, školy, zdrav., obchody, služby, kultúra)</b> krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,500	10	15,00
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b> les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti do 1000 m	III.	0,500	8	4,00
15	<b>Kvalita životného prostredia v bezprostrednom okolí stavby</b> bez akéhokoľvek poškodenia ovzdušia, vodných tokov, bez nadmernej hlučnosti	I.	1,500	9	13,50
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe - územný rozvoj, vplyv na nehnut.</b> bez zmeny	III.	0,500	8	4,00
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	II.	1,000	7	7,00

	rezerva plochy pre ďalšiu výstavbu päťnásobok až desaťnásobok súčasnej zástavby				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>				
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom	IV.	0,275	4	1,10
19	<b>Názor znalca</b>				
	dobrá nehnuteľnosť	II.	1,000	20	20,00
<b>Spolu</b>				<b>180</b>	<b>170,60</b>

**VŠEOBECNÁ HODNOTA STAVIEB**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 170,6 / 180$	0,948
Všeobecná hodnota	$VSH_S = TH * k_{PD} = 25\,490\,747,72 \text{ €} * 0,948$	<b>24 165 228,84 €</b>

**3.2 POZEMKY****3.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****3.2.1.1 Bratislava - Rača, Na pántoch****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. Tvorí oplotený areál SOŠ Na pántoch 9, využívaný na účel zriadenia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3282/23	ostatná plocha	46776,00	1/1	46776,00
3282/30	zastavaná plocha a nádvorie	1466,00	1/1	1466,00
3282/31	zastavaná plocha a nádvorie	1804,00	1/1	1804,00
3282/32	zastavaná plocha a nádvorie	916,00	1/1	916,00
3282/33	zastavaná plocha a nádvorie	675,00	1/1	675,00
3282/34	zastavaná plocha a nádvorie	3378,00	1/1	3378,00
3282/35	zastavaná plocha a nádvorie	866,00	1/1	866,00
3282/44	zastavaná plocha a nádvorie	244,00	1/1	244,00
3282/141	ostatná plocha	15894,00	1/1	15894,00
3282/142	ostatná plocha	630,00	1/1	630,00

**Spolu výmera** **72 649,00**

**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	1,05
$k_D$ 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	$k_{PD} = 1,30 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,30 * 1,00$	3,1941
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,1941$	<b>212,06 €/m<sup>2</sup></b>

**VYHODNOTENIE**

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 3282/23	$46\,776,00 \text{ m}^2 * 212,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 919 318,56
parc. č. 3282/30	$1\,466,00 \text{ m}^2 * 212,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	310 879,96
parc. č. 3282/31	$1\,804,00 \text{ m}^2 * 212,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	382 556,24
parc. č. 3282/32	$916,00 \text{ m}^2 * 212,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	194 246,96
parc. č. 3282/33	$675,00 \text{ m}^2 * 212,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	143 140,50
parc. č. 3282/34	$3\,378,00 \text{ m}^2 * 212,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	716 338,68
parc. č. 3282/35	$866,00 \text{ m}^2 * 212,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	183 643,96
parc. č. 3282/44	$244,00 \text{ m}^2 * 212,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	51 742,64
parc. č. 3282/141	$15\,894,00 \text{ m}^2 * 212,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 370 481,64
parc. č. 3282/142	$630,00 \text{ m}^2 * 212,06 \text{ €/m}^2 * 1/1$	133 597,80
<b>Spolu</b>		<b>15 405 946,94</b>

## III. ZÁVER

### OTÁZKY A ODPOVEDE

Miesto nie je zaťažené negatívnymi vplyvmi, oplotený areál SOŠ tvorí komplexný celok s technickým, stravovacím, ubytovacím a športovým zázemím, užívaným na účel zriadenia. Nehnuteľnosti sú využívané na účel zriadenia, v prostredí, ktoré zabezpečuje jej plné využitie. 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 nehnuteľnosti.

### REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
Spol.techn.vybavenie kotolňa s.č.9362 na p.č.3282/35	964 317,77
Výmenníková stanica na p.č.3282/23	107 668,26
Ubytovacie zariadenie s.č.7700 na p.č.3282/30	10 676 189,28
Škola súp.č.7700 na parc.č.3282/31, 32, 33, 34	12 175 861,93
Oplotenie areálu SOŠ	5 181,26
Oplotenie tenisového dvorca	8 843,11
Oplotenie tenisového ihriska - bežeckého areálu	8 966,51
Rozvod vody areálu	6 197,61
Kanalizačný rozvod areálu	6 381,76
Kanalizačné šachty areálu- napájacie	5 906,76

Elektrický rozvod areálu	5 415,06
Rozvod plynu areálu	1 763,27
Spevnené plochy areálu	105 144,16
Tenisový areál na parc.č.3282/23	5 425,46
Spevnené plochy- vnútroareálová komunikácia	8 707,91
Bežecký areál - ihrisko na parc.č.3282/23	19 576,07
Futbalové ihriskona parc.č.3282/23	53 682,68

**Pozemky**

Bratislava - Rača, Na pántoch - parc. č. 3282/23 (46 776 m <sup>2</sup> )	9 919 318,56
Bratislava - Rača, Na pántoch - parc. č. 3282/30 (1 466 m <sup>2</sup> )	310 879,96
Bratislava - Rača, Na pántoch - parc. č. 3282/31 (1 804 m <sup>2</sup> )	382 556,24
Bratislava - Rača, Na pántoch - parc. č. 3282/32 (916 m <sup>2</sup> )	194 246,96
Bratislava - Rača, Na pántoch - parc. č. 3282/33 (675 m <sup>2</sup> )	143 140,50
Bratislava - Rača, Na pántoch - parc. č. 3282/34 (3 378 m <sup>2</sup> )	716 338,68
Bratislava - Rača, Na pántoch - parc. č. 3282/35 (866 m <sup>2</sup> )	183 643,96
Bratislava - Rača, Na pántoch - parc. č. 3282/44 (244 m <sup>2</sup> )	51 742,64
Bratislava - Rača, Na pántoch - parc. č. 3282/141 (15 894 m <sup>2</sup> )	3 370 481,64
Bratislava - Rača, Na pántoch - parc. č. 3282/142 (630 m <sup>2</sup> )	133 597,80

<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>39 571 175,78</b>
---------------------------------	----------------------

<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>39 570 000,00</b>
--------------------------------------	----------------------

**Všeobecná hodnota slovom: Tridsaťdeväťmiliónovpäťstosedemdesiatisíc Eur**

V Komárne, dňa 05.09.2024

Ing. Oto Pisoň

## IV. PRÍLOHY

Objednávka 93/2024 č.(0268/24/EO) zo dňa 21.08.2024.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.2258, zo dňa 03.09.2024, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava III.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4265, zo dňa 03.09.2024, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava III.

Kópia z katastrálnej mapy,zo dňa 03.09.2024, katastrálne územie Rača, obec Bratislava - Rača, okres Bratislava III.

Rozhodnutie č.SÚ-3434/2011/CHO zo dňa 15.12.2011- povolenie užívania stavby - kotolňa rekonštrukcia.

Projektová dokumentácia stavieb - situácia, pôdorysné nákresy stavieb , rez, pohľady

Fotodokumentácia

