

B.O.B. Group s.r.o.

Názov elektronickej aukcie: Predaj nehnuteľného majetku – stavby súp.č. 3235, situovanej na pozemku parc.č.1948 v k.ú. Petržalka, vedenej na LV č. 3302

Typ elektronickej aukcie: ERMA (predaj) (id:622)

Dátum vytvorenia e-aukčného prípadu v systéme: 2017-03-02 08:55:33

Dátum odoslania Výzvy na účasť vo výberovom konaní: 2017-03-02 10:43:30

Začiatok Aukčného kola: 2017-03-03 11:00:00

Ukončenie Aukčného kola: 2017-03-03 11:15:00

Vyhlasovateľ: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ: 820 05, Slovensko, Eva Šnátralová, +421 248 264 161, eva.smatralova@region-bsk.sk

Administrátor: Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ: 820 05, Slovensko, Eva Šnátralová, +421 248 264 161, eva.smatralova@region-bsk.sk

Uchádzač: B.O.B. Group s.r.o. (cernuska@bobgroup.sk), Ľubietovská 16, Bratislava, PSČ 851 01, Slovensko

Mena: EUR

Hodnotiace kritérium: Celková ponuka uchádzača

Protokol je platný k: 03.03.2017 11:15:49

Protokol vygenerovaný v: 03.03.2017 11:15:49

Celková maximálna ponuka		Vstupná ponuka		Výstupná ponuka					
82 000.00		78 500.00		82 000.00					
Názov kola									
		Dátum a čas začiatku		Dĺžka (dni, hod., min.)					
				Predĺžené (dni, hod., min.)					
Kontrolné kolo		02.03.17 11:00:00	01:00:00	00:00:00					
Aukčné kolo		03.03.17 11:00:00	00:00:15	00:00:00					
P. č.	Kód	Názov položky	MJ	Množstvo	Vyvolávacia cena	Celkom	Max. ponuka	Vstupná ponuka	Výstupná ponuka
001.		Predaj nehnuteľného majetku – stavby súp.č. 3235, situovanej na pozemku parc.č.1948 v k.ú. Petržalka, vedenej na LV č. 3302	celok	1.00	-	82 000.00	82 000.00	78 500.00	82 000.00

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 73/2012

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

Číslo objednávky: 73/2012 (obj.č.:0238/12/EO) zo dňa 13.04.2012.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy súp.č.3235 na parc.č.1948 (Znievska 4), vrátane príslušenstva, katastrálne územie Bratislava -m.č.Petržalka, okres Bratislava V, ako podklad pre právne úkony.

Počet strán (z toho príloh): 31 (18)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzkovej budovy súp.č.3235 na parc.č.1948 (Znievska 4), vrátane príslušenstva, katastrálne územie Bratislava - m.č.Petržalka, okres Bratislava V.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre právne úkony.

3. Dátum vyžiadania posudku: 13.04.2012

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 23.04.2012

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka 73/2012 (obj.č.:0238/12/EO) zo dňa 13.04.2012

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3302, zo dňa 30.04.2012.

Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.BA-m.č.Petržalka, zo dňa 30.04.2012

Projektová dokumentácia: Situácia, Situačný plán - náčrt miestností, Pôdorys (1.NP) pavilon E, , Pôdorys (1.NP) pavilónov A-C (zhodné), Rezy K - K, J - J).

Znalecký posudok č.16/2010 (znalec Ing.Vladimír Novák, Majerníkova 34, 841 05 Bratislava) - vek stavby.

5.2 Obstarané znalcom :

Fotodokumentácia

6 Osobitné požiadavky objednávateľa:

Pozemok pod stavouparc.č.1948 nie je predmetom ocenenia.

7.Použité predpisy :

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

Vyhláška č.490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z.

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

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

Občiansky zákonník č.40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov.

STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.

Príloha č.5 k vyhláške č.490/2004 Z.z. v znení vyhlášky č.50/2005 Z.z., vyhlášky č.534/2008 Z.z. s vyhlášky č.33/2009 Z.z.

Indexy cien stavebných prác na precenenie rozpočtov do CÚ II.štvrt'rok 2012 spracované pomocou pomeru

indexov cien stavebných prác ŠÚ SR podľa klasifikácie stavieb.

Vyhláška 254/2010 Z.z..

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Identifikácia použitej metodiky:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Ohodnotenie je v súlade s jej prílohou č.3. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v " Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline

(ISBN 80-7100-827-3). Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Výnosová hodnota nie je počítaná, nakoľko neboli znalcomi predložené podklady na výpočet touto metódou. Výpočet všeobecnej hodnoty porovnávaním nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľností 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) Vlastnícké a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č.3302 vytvorený cez katastrálny portál, dňa 30.04.2012, katastrálne územie Petržalka, obec BA-m.č.Petržalka, okrec Bratislava V..

A. Majetková podstata:**Stavby:**

Stavba súp.č.3235 na parc.č.1948 Znievská 4

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3235 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1748.

B.Vlastníci:

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

IČO:

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zo dňa 14.1.2003-Delimitačný protokol z 14.08.2002

Dodatok č.1 k delimitačnému protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku zo dňa 24.02.2004, podľa Z-1607/04

C. Ťarchy:

Bez zápisu.

D.Iné údaje:

Bez zápisu.

c) Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom: Poskytnutá dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom. Neboli rozdiely. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom. Budova súp.č.3235 na parc.č.1948 je zapísaná na LV č.3302 zo dňa 30.04.2012 a zakreslená v katastrálnej mape v zmysle skutkového stavu overeného obhliadkou. Stavebné povolenie, Kolaudačné rozhodnutie ani komplexná projektová dokumentácia neboli predložené. Predložený bol znalecký posudok č.16/2010 (znalec ing.Vladimír Novák, Majerníkova 34, 841 05 Bratislava) z ktorého som prevzal dokumentáciu a vek stavby. Stavba je podľa zistenia užívaná od roku 1982.

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

Prevádzková budova súp.č.3235 na parc.č.1948

Oplotenie

Vonkajšie úpravy

e) Obhliadka a zameranie nehnuteľností :

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.04.2012. Obhliadka nehnuteľností vykonaná dňa 23.04.2012. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností vyhotovená znalcom dňa 23.04.2012.

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

23.04.2012.

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

Neboli zistené.

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 BYTOVÉ A NEBYTOVÉ BUDOVY (HALY)

2.1.1 Prevádzková budova súp.č.3235 na p.č.1948 (Znievská 4)

POPIS STAVBY

Budova Strednej odbornej školy (pôvodne budova materskej školy) je bez dlhodobého využitia, poškodená vyhorením strednej časti, rozkradnutá (inžinierske siete, vykurovanie, zariadenie predmety, okná (zatlčené sklené výplne doskovým materiálom)), staticky poškodená, čoho dôsledkom je prísny zákaz vstupu do jej vnútorných priestorov. Stavba je prízemná vybudovaná na báze dreveného nosného systému a zateplených drevených panelov, pavilónového typu.

Dispozičné riešenie - pavilón E: vstup, vrátnica, učebňa, zborovňa, dva kabinety, miestnosť školníka, sklad 2*, archív, miestnosť vzduchotechniky, sociálne zázemie, spojovacie priestory.

- pavilóny A, B, C, D sú dispozične zhodné: učebňa 3*, kabinet 2*, miestnosť upratovačky, chodby, sociálne zázemie.

Vzájomné prepojenie stredného pavilónu s ostatnými pavilónmi bolo zabezpečené dvomi spojovacími chodbami.

TECHNICKÝ POPIS:

Základy sú betónové s izoláciou proti zemnej vlhkosti, nosný systém z drevených zateplených panelov (spojovacie chodby sú murované čiastočne presvetlené kopilitovými panelmi, obdobne sú murované štítové steny pavilónov A, B, C, D., stropy sú montované drevené stropné panely s rovným podhl'adom. Strecha je sedlová s miernym spádom, krov je drevený s krytinou z asfaltových natavovacích pásov. Vonkajšia úprava povrchov náterová a vápennocementová hladká, vnútorné omietkysú vápennocementové hladké a nátery. Klampiarske konštrukcie z pozinkovaného plechu. Podlahy sú z PVC a keramická dlažba, dvere drevené plné, okná sú zničené. Vykurovanie a príprava teplej úžitkovej vody boli centrálné, radiátory boli panelové. Sociálne zariadenia boli zvlášť pre chlapcov a dievčatá s bežnými zariadeniami predmetmi, podlahy a steny majú keramickú povrchovú úpravu. Stavba je pripojená na vodovod, plynovod, elektrickú inštaláciu a kanalizáciu. Stavba bola postavená v roku 1982. Budova je rozkradnutá, vypálená, staticky poškodená, bez dlhodobého využitia. Na základe uvedeného predpokladám životnosť 50 rokov.

OBSTAVANÝ PRIESTOR STAVBY**Výpočet**

	Obstavaný priestor [m³]
Oz blok A,B,C,D (21,20*12,95*4*0,20)	219,63
Oz blok E (14,30*18,00*0,20)	51,48
Oz spojovacie chodby (30,80*1,50*2*0,20)	18,48
Ov blok A,B,C,D (21,20*12,95*4*3,10)	3 404,30
Ov blok E (14,30*18,00*3,20)	823,68
Ov spojovacie chodby (30,80*1,50*2*2,75)	254,10
Ot blok A,B,C,D (21,20*12,95*4*0,325)	356,90
Ot blok E (14,30*18,00*0,652)	167,82
Ot spojovacie chodby (30,80*1,50*2*0,15)	13,86
Obstavaný priestor stavby celkom	5 310,25

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU**Zatriedenie stavby:****JKSO:**

budovy učební (tried) odborných škôl

KS:

1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie

Rozpočtový ukazovateľ:

RU = 2 375 / 30,1260 = 78,84 EUR/m³

Koeficient konštrukcie:k_K = 1,029 (drevená a na báze drevnej hmoty)**Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu**

Podlažie	Číslo Výpočet ZP	ZP [m²]	Repr. Výpočet výšky (h)	h [m]
Nadzemné	1 (21,20*12,95*4)+ (14,30*18,00)+(30,80*1,50*2)	1447,96	Repr. ((21,20*12,95*4*3,10)+ (14,30*18,00*3,20)+(30,80*1,50*2* 2,75))/1447,96	3,095 4

Priemerná zastavaná plocha:

(1447,96) / 1 = 1447,96 m²

Priemerná výška podlaží:

(1447,96 * 3,0954) / (1447,96) = 3,10 m

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:k_{ZP} = 0,92 + (24 / 1447,96) = 0,9366**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**k_{VP} = 0,30 + (2,10 / 3,1) = 0,9774**Výpočet 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 [%]
	Konštrukcie podľa RU				
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,00	7,00	19,07
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,60	11,40	31,09

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou :

78 206,66 EUR

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov

Stavby

Všeobecná hodnota [EUR]

Prevádzková budova súp.č.3235 na p.č.1948 (Znievska 4)	69 378,69
Oplotenie	6 226,41
Vodovodná prípojka	331,47
Kanalizačná prípojka	267,88
Kanalizačné šachty	323,53
Elektrická prípojka zemná	161,78
Prípojka teplotného média	1 010,40
Vodomerná šachta	253,25
Vodomerná šachta	253,25
Spolu VŠH	78 206,66

Zaokrúhlená VŠH spolu

78 200,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 78 200,00 EUR

Slovom: Sedemdesiatosemtisícdivesto EUR



V Komárne dňa 03.05.2011

Ing. Oto PISOŇ

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka 73/2012 (obj.č.:0238/12/EO) zo dňa 13.04.2012
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.3302, zo dňa 30.04.2012.
3. Kópia z katastrálnej mapy, k.ú.BA-m.č.Petržalka, zo dňa 30.04.2012
4. Projektová dokumentácia: Situácia, Situačný plán - náčrt miestností, Pôdorys (1.NP) pavilon E, , Pôdorys (1.NP) pavilónov A-C (zhodné), Rezy K - K, J - J.
5. Fotodokumentácia

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA
Katastrálne územie: Petržalka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 06.03.2017
Čas vyhotovenia: 07:52:56

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3302

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby					
Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3115	1934	11	ZNIEVSKA 2		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3115 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1748.					
3235	1948	11	Znievska 4,		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3235 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1748.					

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05,
SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zo dňa 14.1.2003 - Delimitačný protokol z 14.08.2002

Titul nadobudnutia

Dodatok č.1 k delimitačnému protokolu o odovzdaní a prevzatí nehnuteľného majetku zo dňa 24.02.2004, podľa Z-1607/04

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA
Katastrálne územie: Petržalka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 06.03.2017
Čas vyhotovenia: 13:03:35

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1748

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
1948	3206	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 1948 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3302.

Legenda:
Spôsob využívania pozemku:
16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
Umiestnenie pozemku:
1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1

IČO :	
Poznámka	Začatie súdneho konania o určenie vlastníckeho práva k nehnuteľnosti - pozemkom parc.č. 5105/65, parc.č. 5105/313, parc.č. 5105/447, P2-2287/09
Poznámka	V zmysle ustanovenia § 39 ods.2 katastrálneho zákona hodnovernosť údajov katastra o práve k nehnuteľnostiam - k pozemkom parcelné číslo 958/1a 958/2 bola spochybnená, dvojité vlastníctvo s pozemkami registra C-KN parcelné parcelné č.5073/108 ostatná plocha o výmere 256 m2, č.5078/8, zastavaná plocha o výmere 1447 m2, č.5081/32, zastavaná plocha o výmere 152 m2, č.5104/5, ostatná plocha o výmere 1707 m2, č.5105/332, ostatná plocha o výmere 6801 m2, č. 5105/535, zastavaná plocha o výmere 2329 m2, vedenými na liste vlastníctva č.260 katastrálne územie Petržalka v prospech vlastníka Univerzita Komenského v Bratislave, IČO:397865, so sídlom Šafárikovo nám. 6, 818 06 Bratislava 16.
Titul nadobudnutia	REKL.C.5030/97 - POL.VZ 525/97
Titul nadobudnutia	REKL.C.5031/97
Titul nadobudnutia	ZMLUVA O PREVODE PRIVAT.MAJETKU PODLA V-430/97 Z 15.5.1997
Titul nadobudnutia	ROZH.OU C.5016/96 Z 11.3.1997
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS GP C.31321704/221-411/96
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS GP C.31366503-127/96
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS GP C.11909781-1/97
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS (ROZH.C.12/97/13192/NE-JA488 A-75,SM)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS (ROZH.Č - 2311/79-ŠA)
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS (VYPIS KN,GP C.35681217-39/97)
Titul nadobudnutia	ZIADOST O ZAPIS (KOLAUD.VYST.326-4168/79-FS-36,POTVR.C.12/97/13222/NE-JA498 A-75,GP C.31321704/221-382/96)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS Z 15.10.1997 + GP 11909561-62/97
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS GP-11650290-95/95 Z 27.10.1997
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS GP-13992902-16/97 Z 12.8.1997
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS STAVBY Z 3.12.1997(GP 31321704/221-249/97,KOLAUD.ROZHOD.,POTVR.O PRIDEL.SUP.Č.)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS Z 26.1.1998 (GP32114401-177/97,HZ NA PARC.Č.1882/2,1882/16 A 14406)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS Z 7.7.1997 (GP Č.31366503-051/97,PK VL.Č.2775)
Titul nadobudnutia	ŽIADOSŤ O ZAPIS Z 26.1.1998(GP-31366503-110/97, PK VL.Č.1,2775, LV PRED THM)

