

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 (Znievská 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) pavilón 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 znalcom predložené podklady na výpočet touto metódou. 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) 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 Znievska 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 (Znievska 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 [m ³]
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:

KS:

Rozpočtový ukazovateľ:

Koeficient konštrukcie:

budovy učební (tried) odborných škôl
1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie
 $RU = 2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ EUR/m}^3$
 $k_K = 1,029$ (drevená a na báze drevnej hmoty)

Výpočet koeficientu vplyvu zastavanej plochy a konštrukčnej výšky objektu

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

Priemerná zastavaná plocha:

$$(1447,96) / 1 = 1447,96 \text{ m}^2$$

Priemerná výška podlaží:

$$(1447,96 * 3,0954) / (1447,96) = 3,10 \text{ m}$$

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 [%] 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	19,07
2	Zvislé konštrukcie	19,00	0,60	11,40	31,09

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava V

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. PETRŽALKA

Katastrálne územie: Petržalka

Dátum vyhotovenia 30.04.2012

Čas vyhotovenia: 23:31:04

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		
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,

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: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

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 diferenciácie

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov

Stavby

Všeobecná hodnota [EUR]

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

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

78 200,00

Slovom: **Sedemdesiatosemtisícdivesto EUR**



V Komárne dňa 03.05.2011

Ing. Oto Pison

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka 73/2012 (obj.č.:0238/12/EO) zo dňa 13.04.2012
2. Výpis z katastra nehmuteľností, 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



Organizácia Katastrálny úrad v Bratislave Správa katastra pre hl. m. SR BA, B-Ružová dolina 27	Okres Bratislava V	Obec BA-m.č. PETRŽALKA	Kat. územie Petržalka
	Číslo zákazky 9/2224/2012	Mapový list č. BRATISLAVA 9-2/32, 9-2/34, 9-2/31, 9-2/33	Mierka 1 : 1000 Kód 1
KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY na parcelu: 1934, 1948---			
Vynotočil			
Dňa 03.05.2012	Meno Marianna Kontilová 		

registračná a podpis

Od: Prednosta <prednosta@petrzalka.sk>
Odoslané: 14. januára 2015 17:14
Komu: Jarmila Stanková
Predmet: FW: žiadosť od JUDr. Šaraya

Dobrý deň,

Z poverenia prednostu Ing. Štefánika Vám zasielam informáciu.

Podľa platného Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy sú pozemky parc. č. 1948 a 1947 v k.ú. Petržalka súčasťou stabilizovaného územia určeného na funkčné využitie pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 s nasledovnou charakteristikou: 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.

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. Novostavba musí rešpektovať regulačné prvky funkčnej plochy. Meritom 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. 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.

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

S pozdravom

Dária Jašková

Sekretariát prednostu

Miestny úrad MČ Bratislava-Petržalka

Kutlíkova 17

852 12 Bratislava

www.petrzalka.sk

facebook: www.facebook.com/viembytpetrzalkan

e-mail: prednosta@petrzalka.sk

tel.: 02/ 68 288 823

fax: 02/ 68 288 824



Mestská časť Bratislava-Petržalka
nositeľ titulu

Efektívny používateľ modelu CAF

From: Jarmila Stanková [<mailto:Jarmila.Stankova@region-bsk.sk>]
Sent: Friday, January 09, 2015 8:25 AM
To: Prednosta
Subject: žiadosť od JUDr. Šaraya
Importance: High

Dobrý deň pán prednosta,

v mene JUDr. Šaraya by som Vás chcela požiadať o zaslanie ÚPI na pozemky, na ktorých je umiestnená budova bývalej SOŠ na Znievskej ul. - stavba súpisné číslo 3235 - budova pre školstvo, situovanej na parcele č. 1948, k. ú. Petržalka, okres Bratislava V, obec BA-m. č. Petržalka, vedenej na LV č. 3302.

Poprosím Vás o zaslanie v čo najkratšom možnom čase.

Ďakujem a ostávam s pozdravom

Mgr. Jarmila Stanková
referent právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja
Tel. č. 02/48 264 166
jarmila.stankova@region-bsk.sk