

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

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Katastrálne územie: Nové Mesto

Dátum vyhotovenia 12.01.2015

Čas vyhotovenia: 08:18:07

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4196

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.
11758/ 2	1684	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
11758/ 5	1125	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
11758/ 20	191	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
11914	622	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
11915/ 1	4902	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
11915/ 2	602	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
11962/ 19	935	Ostatné plochy	30	1		
11962/ 24	135	Ostatné plochy	30	1		
12140	827	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
12142/ 11	12307	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
12143	682	Zastavané plochy a nádvoria	15	1		
13081/ 1	11798	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
13081/ 2	1015	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
13081/ 3	879	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
13081/ 4	223	Zastavané plochy a nádvoria	17	1		
13081/ 9	339	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
13132/ 2	9716	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
13145/ 1	2357	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
13145/ 20	2482	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
13145/ 21	1405	Ostatné plochy	30	1		
13418/ 1	1785	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
13418/ 2	9449	Ostatné plochy	30	1		
13418/ 3	14	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
13419/ 1	1924	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
13419/ 2	142	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
13419/ 3	128	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
13419/ 4	12333	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
13419/ 5	94	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		5
13601/ 13	3581	Zastavané plochy a	17	1		

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
13601/ 15	2869	nádvorcia Zastavané plochy a	17	1		
13657/127	456	nádvorcia Zastavané plochy a	16	1		
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 13657/127 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4893.						
13657/128	239	nádvorcia Zastavané plochy a	22	1		
13657/129	208	nádvorcia Zastavané plochy a	22	1		
13670/ 2	6649	nádvorcia Zastavané plochy a	16	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
- 17 - Pozemok, na ktorom je postavená budova bez označenia súpisným číslom
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

Umiestnenie pozemku:

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

- 5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch)

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
1045	13670/ 2	11			1
1143	13145/ 1	11	škola		1
1377	12140	20			1
1377	12143	11	škola		1
1531	13132/ 2	20			1
1532	13081/ 2	11	škola		1
1532	13081/ 3	11	škola		1
1532	13081/ 4	11	škola		1
1532	13081/ 9	11	škola		1
1575	13419/ 1	20			1
1576	13418/ 1	20			1
1576	13418/ 3	11	spojovacia chodba		1
1576	13419/ 5	11	spojovacia chodba		1
1606	11758/ 5	12	Domov sociálnych služieb pre deti		1
1621	11915/ 1	20	prevádzk.budova		1
1622	11914	20	prevádzk.budova		1
3446	13601/ 13	1	mech.dielne		1
11725	17063/ 11	19	športová hala		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 11725 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 2056.					
11726	13419/ 2	7	garáže		1
11727	13419/ 3	11	sklad		1
11859	11915/ 2	20	jedáleň		1
12245	12137	11	školská jedáleň		1

Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 12245 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.

Legenda:

Druh stavby:

- 20 - Iná budova
- 7 - Samostatne stojaca garáž
- 1 - Priemyselná budova
- 12 - Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia
- 11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum
- 19 - Budova pre šport a rekreačné účely

Kód umiestnenia stavby:

Stavby**Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby****Druh ch.n. Umiest. 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 Spolu vlastnícky 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**

Rozsudok Krajského súdu v Bratislave č. 4 Cob 123/2007-114, 1304114762 zo dňa 28.09.2010, právoplatné a vykonateľné dňa 17.07.2009, Z-16323/10 týkajúci sa vlastníctva pozemku parc.č. 11915/2

Titul nadobudnutia

Delimitačný protokol č.8/2012 reg.č.76/2012-4220-2040 zo dňa 13.02.2012, Z-5518/12

Tituly nadobudnutia LV:

Delimitačné protokoly zo dňa 14.8.2002

Rozhodnutie č.Star-1644/2003

Rozhodnutie č.Star-2174/2003

Delimitačný protokol zo dňa 29.1.2004

Delimitačný protokol zo dňa 29.1.2004

Žiadosť č. 51/2003 zo dňa 8.1.2003 o zápis stavby, oznámenie č. Val-1889/2002

Žiadosť č. 4701/2003 zo dňa 20.6.2003 o zápis stavieb, rozhodnutie Star-1644/2003 a oznámenie Val-1905/2003 a GP č. 105/2002

Kúpa V-1478/04 zo dňa 2.6.2005

Delimitačný protokol zo dňa 4.12.2003

Rozhodnutie č.X-361/06 zo dňa 12.7.2006

Rozhodnutie č.Star-2081/2005

Žiadosť č. "*****"/*****-SEM/4 zo dňa 19.02.2007

ČASŤ C: ĎARCHY**Por.č.:**

Vecné bremeno - povinnosť strpieť užívanie studne a s tým spojené opravy, údržba a vstup na pozemok p.č.13419/4 v prospech p.č.13208/9 (GP 813/07), podľa V-15312/07 zo dňa 10.7.2007

Iné údaje:

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

1 Zápis GP č. 42/2008

1 Zmena súpisného čísla, potvrdenie č.j. PPaSM 1063/2012-potvr. 18 zo 17.09.2012, Z-15740/12

Poznámka:

Bez zápisu.

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

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo: 117/2015

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

Číslo objednávky: 117/2015 (obj.č.:0296/15/E0) zo dňa 04.06.2015.

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností:
stavby: internát súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1, spojovacia chodba súp. 1576 na parc. č. 13418/3 a 13418/5,
škola súp. č. 1575 na parc. 13419/1, garáže súp. č. 11726 na parc. č. 13419/2, sklad súp. č. 11727
na parc. č. 13419/3, príslušenstvo a pozemky zapísané vo výpise z LV č. 4196 v kat. ú. BA III - Nové Mesto,
ako podklad pre právne úkony.

Počet strán (z toho príloh): 94 (66)

Počet odovzdaných vyhotovení: 1

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca: Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností: zistenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností: stavby: internát súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1, spojovacia chodba súp. 1576 na parc. č. 13418/3 a 13418/5, škola súp. č. 1575 na parc. 13419/1, garáže súp. č. 11726 na parc. č. 13419/2, sklad súp. č. 11727 na parc. č. 13419/3, príslušenstvo a pozemky zapísané vo výpise z LV č. 4196 v kat. ú. BA III - Nové Mesto.

2. Účel znaleckého posudku: Podklad pre právne úkony.

3. Dátum vyžiadania posudku: 04.06.2015

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 09.06.2015

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

5.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka 117/2015 (obj.č.:0296/15/EO) zo dňa 04.06.2015.

Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4196, zo dňa 18.06.2015, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA-m.č.Nové Mesto, okres Bratislava III .

Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA-m.č.Nové Mesto, okres Bratislava III .

Schvalovací protokol projektovej dokumentácie - rok 1955.

Časť projektovej dokumentácie: pôdorysy podlaží, rezy, pohľady, situácia

5.2 Obstarané znalcom :

Zameranie skutkového stavu

Fotodokumentácia

6. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

7. Použité predpisy :

- 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 výrobného 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.
- Ilavský, Nič, Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, MI Press Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

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 znalcovi predložené podklady na výpočet touto metódou abudova školy nie je z technického hľadiska schopná dosahovať výnos (poškodenie laboratórií, učební...). 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 :

Nehnuteľnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č.4196 v kat.ú. BA - Nové Mesto, v popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape:

parc.č. 13418/1 zastavané plochy a nádvoria 1 785 m²
parc.č. 13418/2 ostatné plochy 9 449 m²
parc.č. 13418/3 zastavané plochy a nádvoria 14 m²
parc.č. 13419/1 zastavané plochy a nádvoria 1 924 m²
parc.č. 13419/2 zastavané plochy a nádvoria 142 m²
parc.č. 13419/3 zastavané plochy a nádvoria 128 m²
parc.č. 13419/4 zastavané plochy a nádvoria 12333 m²
parc.č. 13419/5 zastavané plochy a nádvoria 94 m²

Stavby: internát súp. č. 1576 na parc. č. 13418/1, škola súp. č. 1575 na parc. č. 13419/1, spojovacia chodba parc.č. 1576 na parc. č. 13418/3 a 13419/5, garáže súp. č. 11726 na aprc. č. 13419/2 a sklad súp. č. 11727 na parc. č. 13419/3

B. Vlastníci:

1 SR - Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, 820 05, SR spoluvlastnícky podiel:1/1

Tituly nadobudnutia LV:

Delimitačné protokoly zo dňa 14.8.2002
Rozhodnutie č. Star - 1644/2003
Rozhodnutie č. Star - 2174/2003
Delimitačný protokol zo dňa 29.1.2004
Delimitačný protokol zo dňa 29.1.2004
Žiadosť č. 51/2003 zo dňa 8.1.2003 o zápis stavby, oznámenie č. Val-1889/2002
Žiadosť č. 4701/2003 zo dňa 20.6.2003 o zápis stavieb, rozhodnutie star-1644/2003 a oznámenie val-1905/2003 a GP č. 105/2002
Kúpa V-1478/04 zo dňa 2.6.2005
Delimitačný protokol zo dňa 4.12.2003
Rozhodnutie č.X-361/06zo dňa 12.7.2006
Rozhodnutie č. Star-2081/2005
Žiadosť č.../...-SEM/4 zo dňa 19.2.2007

C. Ťarchy:

Vecné bremeno - povinnosť strpieť užívanie studne a s tým spojené opravy, údržby a vstup na pozemok p.č. 13419/4 v prospech p.č. 13208/9 (GP 813/7), podľa V-15312/07 zo dňa 10.7.2007.

Iné údaje: Žiadosť o zmenu sídla zo dňa 22.7.2006 - R - 560/2006.

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,10
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	4. priemyselná poloha	1,00
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	4. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,50 * 1,20 * 0,75$	1,4850
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,4850$	98,59 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 25\,870,00 \text{ m}^2 * 98,59 \text{ €/m}^2$	2 550 523,30 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 13418/2	931 576,91
parc. č. 13419/4	1 215 910,47
parc. č. 13418/1	175 983,15
parc. č. 13418/3	1 380,26
parc. č. 13419/1	189 687,16
parc. č. 13419/2	13 999,78
parc. č. 13419/3	12 718,11
parc. č. 13419/5	9 267,46
Spolu	2 550 523,30

III. ZÁVER**1. VŠEOBECNÁ HODNOTA****Rekapitulácia :****Stavby:**

Všeobecná hodnota polohovou diferenciáciou: 1 544 509,50 €

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

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 2 550 523,30 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Internát súp.č.1576 na p.č.13418/1	804 087,70
SOŠ chemická súp.č.1575 na p.č.13419/1	594 470,87
SOŠ chemická súp.č.1575 na p.č.13419/1, kuchyňa s jedálňou	51 066,67
SOŠ chemická súp.č.1575 na p.č.13419/1, telocvičňa	51 767,14
Spojovacia chodba súp.č.1576 na p.č.13419/1, 13418/3	14 944,45
Garáže súp.č.11726 na p.č.13419/2	14 318,87
Sklad súp.č.11727 na p.č.13419/2	7 810,35
Oplotenie uličné na p.č.13418/2, 13419/4	774,51
Oplotenie bočné a zadné na p.č.13418/2, 13419/4	672,23
Vodovodná prípojka pre areál školy	122,55
Kanalizačné areálové prípojky	107,63
Elektrická prípojka areálu	33,54
Prípojka plynu pre areál školy	2 405,95
Vonkajšie schody internátu	155,10
Spevnené plochy- chodníky	286,38
Spevnené plochy- cestná komunikácia na p.č.13418/2,13419/3	265,17
Spevnené plochy- parkovisko na p.č.13419/4	119,85
Spevnené plochy- asfaltové ihriská na p.č.13418/2	1 005,51
Tenisový dvorec na p.č.13418/2	95,04
Pozemky	
Bratislava- m.č.Nové Mesto - parc. č. 13418/2 (9 449 m ²)	931 576,91
Bratislava- m.č.Nové Mesto - parc. č. 13419/4 (12 333 m ²)	1 215 910,47
Bratislava- m.č.Nové Mesto - parc. č. 13418/1 (1 785 m ²)	175 983,15
Bratislava- m.č.Nové Mesto - parc. č. 13418/3 (14 m ²)	1 380,26
Bratislava- m.č.Nové Mesto - parc. č. 13419/1 (1 924 m ²)	189 687,16
Bratislava- m.č.Nové Mesto - parc. č. 13419/2 (142 m ²)	13 999,78
Bratislava- m.č.Nové Mesto - parc. č. 13419/3 (129 m ²)	12 718,11
Bratislava- m.č.Nové Mesto - parc. č. 13419/5 (94 m ²)	9 267,46
Spolu VŠH	4 095 032,80
Zaokrúhlená VŠH spolu	4 100 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 100 000,00 €**Slovom: **Štyr milióny sto tisíc Eur**

Ing. Oto Pisoň

V Komárne dňa 19.06.2015

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka 117/2015 (obj.č.:0296/15/EO) zo dňa 04.06.2015.
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.4196, zo dňa 18.06.2015, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA-m.č.Nové Mesto, okres Bratislava III.
3. Kópia z katastrálnej mapy, katastrálne územie Nové Mesto, obec BA-m.č.Nové Mesto, okres Bratislava III.
4. Schvalovací protokol projektovej dokumentácie - rok 1955.
5. Časť projektovej dokumentácie: pôdorysy podlaží, rezy, pohľady, situácia
6. Fotodokumentácia

ŠKOLA P.O. 13419/1

RACIANSKA 78



DOMOV MLÁDEŽE

7. č. 13418/1

KACIANSKÁ 80





↑ sklad 7.č. 13419/3

↓ GAZETE p.e. 13419/2



41 proemok p.e. 13419/4 za bidon sloty

DVOR KA JM p.e. 13418/2

