

Znalec: Ing. Miroslava Juritková, Za panskou záhradou 5513/46, Pezinok 90203
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty
nehnuteľností, tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatianet.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO 00603481
DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky): OTS 1700828 SNM/17/025/MK objednávka z dňa 10.3.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 4/2017

Objednávka OTS 1700828 SNM/17/025/MK z dňa 10.3.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov:

v k. ú. Staré Mesto:

- **parc. č. 21739/1** – zast. plochy a nádvoría vo výmere 854 m², ktorá nie je evidovaná na LV a vznikla z pozemku registra „E“ KN parc. č. 21739/2 zapísanej na LV č. 8925,
- **parc. č. 21739/31** – zast. plochy a nádvoría vo výmere 1330 m², ktorá nie je evidovaná na LV a vznikla z pozemkov registra „E“ parc. č. 21738/3, parc. č. 21739/2, parc. č. 8131 a parc. č. 8132 zapísaných na LV č. 8925,
- **parc. č. 21739/20** – zast. plochy a nádvoría vo výmere 278 m², ktorá nie je evidovaná na LV a vznikla z pozemku registra „E“ KN parc. č. 21739/2 zapísanej na LV č. 8925, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v k. ú. Staré Mesto

v k. ú. Karlová Ves pozemku:

- **parc. č. 2981/72** – zast. plochy a nádvoría vo výmere 2564 m² zapísaného na LV č. 1425 vo vlastníctve Slovenskej technickej univerzity.

Počet listov (z toho príloh): 56 (30) + znalecká doložka
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

Objednávka OTS 1700828 SNM/17/025/MK objednávka z dňa 10.3.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností - pozemkov:

v k. ú. Staré Mesto pozemkov:

- **parc. č. 21739/1** – zast. plochy a nádvoria vo výmere 854 m², ktorá nie je evidovaná na LV a vznikla z pozemku registra „E“ KN parc. č. 21739/2 zapísanej na LV č. 8925,
- **parc. č. 21739/31** – zast. plochy a nádvoria vo výmere 1330 m², ktorá nie je evidovaná na LV a vznikla z pozemkov registra „E“ parc. č. 21738/3, parc. č. 21739/2, parc. č. 8131 a parc. č. 8132 zapísaných na LV č. 8925,
- **parc. č. 21739/20** – zast. plochy a nádvoria vo výmere 278 m², ktorá nie je evidovaná na LV a vznikla z pozemku registra „E“ KN parc. č. 21739/2 zapísanej na LV č. 8925,

vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v k. ú. Staré Mesto a

v k. ú. Karlová Ves pozemku:

- **parc. č. 2981/72** – zast. plochy a nádvoria vo výmere 2564 m² zapísaného na LV č. 1425

vo vlastníctve Slovenskej technickej univerzity.

Tieto pozemky budú predmetom zámény.

3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku al. dátum objednávky, číslo uznesenia : 10.3.2017

4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 14.3.2017

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 14.3.2016

6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

6.1. Dodané zadávateľom :

- Objednávka OTS 1700828 SNM/17/025/MK
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIČ 56527/16-379895 z dňa 23.11.2016, vydaná magistrátom hl. mesta SR pre žiadateľa STU v Bratislave, na základe žiadosti zo dňa 23.11.2016 na pozemky p.č. 21739/1, 21739/31, 21739/20 k.ú. Staré Mesto
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIČ 56529/16-382264 z dňa 1.3.2017, vydaná magistrátom hl. mesta SR pre žiadateľa STU v Bratislave, na základe žiadosti zo dňa 17.10.2016 na pozemky p.č. 2981/1 k.ú. Karlova Ves
- Mapový podklad na pozemky parc.č. 21739/1, 21739/31, 21739/20 k.ú. Staré Mesto
- Mapový podklad na pozemok parc.č. 2981/72 k.ú. Karlová Ves

6.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8925, k.ú. Staré Mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.3.2017
- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1425, k.ú. Karlova Ves, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.3.2017
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Staré Mesto, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.3.2017 (Staré Mesto)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Staré Mesto, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.3.2017 (Karlova Ves)
- Miestne šetrenie, zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z a vyhl.č. 254/2010 Z.z.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení
- 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 platnom znení.
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z.

- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.
- Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Nie sú

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Primárne je použitá na stanovenie VŠH metóda polohovej diferenciacie. Na stanovenie VŠH je čiastočne použitá aj metóda porovnávací, konkrétne na pozemok v k.ú. Karlova Ves, nakoľko v danej lokalite je možné získať podklady o predaji porovnateľných nehnuteľností. Na aplikovanie porovnávacej metódy na pozemky v k.ú. Staré Mesto nebola použitá porovnávací metóda, nakoľko v danej lokalite nie je možné získať údaje o predaji porovnateľných pozemkov. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopné dosahovať primeraný výnos.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použitie sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrtrok 2016 vo výške 2,320.

a1) Definície základných 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 opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. M SSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby),

- metódou polohovej diferenciácie.

Porovnávací metóda

Základný vzťah na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} [\text{€}]$$

kde

M - výmera hodnoteného pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku určená porovnávaním

Možno ju stanoviť aritmetickým alebo váhovým priemerom všeobecných hodnôt určených porovnaním z porovnateľných pozemkov. Pri váhovom priemere je použitá ako váha výmera porovnávaných pozemkov. Výmer vhodného postupu vykoná znalec. Aritmetický priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n V\check{S}H_{MJi} [\text{€/m}^2]$$

kde

V \check{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

V \check{S} H_{MJi} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom.

Použitie aritmetického priemeru je vhodné najmä v prípadoch, kedy majú porovnateľné pozemky približne rovnaké výmery.

Váhový priemer všeobecných hodnôt pozemkov sa vypočíta podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ} = \frac{\sum_{i=1}^n (M_i \cdot V\check{S}H_{MJi})}{\sum_{i=1}^n M_i} [\text{€/m}^2]$$

kde

V \check{S} H_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m²,

n - rozsah súboru (počet pozemkov),

V \check{S} H_{MJi} - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku v €/m² určená porovnaním s konkrétnym porovnateľným pozemkom,

M - výmera pozemku v m².

Použitie váhového priemeru je vhodné najmä v prípadoch, ak jeden alebo viac z porovnateľných pozemkov majú výrazne rozdielne výmery voči ostatným porovnateľným

Objektivizácia všeobecnej ceny porovnateľného pozemku

V závislosti na zvolenom postupe výpočtu výsledného faktora porovnávania sa na stanovenie čiastkových všeobecných hodnôt pozemkov použije jeden z nasledovných postupov:

- Objektivizácia percentuálnou prirážkou / zrážkou

V prípade stanovenia výsledného faktora percentuálnou prirážkou / zrážkou sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJi} = V\check{S}C_{MJi} \cdot \left(\frac{f_{Vi} + 100\%}{100\%} \right) [\text{€/m}^2]$$

kde

V \check{S} C_{MJi} - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,

f_V - výsledný faktor v percentuálnom tvare.

- Objektivizácia na báze koeficientov

V prípade stanovenia výsledného faktora na báze koeficientov sa všeobecná hodnota porovnaním s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$V\check{S}H_{MJ_i} = V\check{S}C_{MJ_i} \cdot f_{V_i} \quad [€/m^2]$$

kde

$V\check{S}C_{MJ_i}$ - všeobecná cena na mernú jednotku jedného porovnateľného pozemku (kúpna príp. ponuková) v €/m²,
 f_{V_i} - výsledný faktor v desatinnom tvare

Určenie faktora porovnávania

Podľa časti E.1, prílohy č. 3, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. je na zohľadnenie (objektívizáciu) odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku potrebné použiť ekonomický, polohový a fyzický faktor. Faktory môžeme vyjadriť v percentuálnej miere alebo na báze koeficientov.

Výsledná hodnota faktora porovnávania pri určovaní faktorov percentuálnou prirážkou / zrážkou sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{V_i} = \sum_{j=1}^n f_j = f_{E_i} + f_{P_i} + f_{F_i} \quad [‰]$$

kde f_j sú čiastkové faktory:

- f_{E_i} ekonomický faktor [‰],
- f_{P_i} polohový faktor [‰],
- f_{F_i} fyzický faktor [‰].

Faktor porovnávania stanovený percentuálnou prirážkou / zrážkou vyjadruje hodnotu, o ktorú má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Percentuálna zrážka - hodnota je z intervalu (0 %; -100 %).

Posudzované pozemky majú horšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; -30 %). V prípade percentuálnej zrážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Zhoda - hodnota je rovná ± 0 %. Posudzované pozemky majú rovnaké charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom.

Percentuálna prirážka - hodnota je z intervalu (0 %; +100%). Posudzované pozemky majú lepšie charakteristiky oproti porovnateľným pozemkom. Odporúčaná hodnota intervalu je (0 %; +30 %). V prípade percentuálnej prirážky väčšej ako 30 % sa odporúča nájsť vhodnejší porovnateľný pozemok.

Výsledná hodnota faktora porovnávania na báze koeficientov sa pre porovnanie s jedným porovnateľným pozemkom stanoví podľa vzťahu:

$$f_{V_i} = f_{E_i} \cdot f_{P_i} \cdot f_{F_i} \quad [-]$$

kde

f_{E_i} - ekonomický faktor porovnania v desatinnom tvare,
 f_{P_i} - polohový faktor porovnania v desatinnom tvare,
 f_{F_i} - fyzický faktor porovnania v desatinnom tvare.

Faktory sa vzťahujú na porovnanie posudzovaného pozemku ku konkrétnemu porovnateľnému pozemku.

Faktor stanovený v absolútnej miere (absolútne číslo) vyjadruje koľkokrát má posudzovaný pozemok lepšie alebo horšie charakteristiky oproti porovnateľnému pozemku.

Faktory pre úpravu ceny porovnávaných pozemkov

- Ekonomické faktory
 - Podľa vyhlášky sa v rámci ekonomických faktorov zohľadňuje najmä dátum prevodu nehnuteľnosti, forma prevodu, spôsob platby a pod..

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci ekonomických faktorov sú:

- obdobie predaja porovnávaných pozemkov a obdobie hodnotenia posudzovaného pozemku (napr. z titulu časového vývoja cien na realitnom trhu),
- úroková miera používaná v bankovom sektore,
- vývoj miery inflácie, prípadne vývoj cien pozemkov v danej lokalite,

- pri ponukách realitných kancelárii je možné uvažovať s redukciou ceny z titulu je nadsadenia na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej uzatvorenej kúpnej ceny pozemkov,
- iné skutočnosti.

- Polohové faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci polohových faktorov zohľadňujú najmä miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.. Poloha hodnotených pozemkov a porovnávaných pozemkom nemusí byť obmedzená len katastrálnym územím, v ktorom sa nachádza hodnotený pozemok. Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci polohových faktorov sú: dostupnosť diaľničného, železničného pripojenia, iné skutočnosti.

- Fyzické faktory

Podľa vyhlášky sa v rámci fyzických faktorov zohľadňujú najmä infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch, kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.

Ďalšími skutočnosťami, ktoré možno zohľadniť v rámci fyzických faktorov sú: svahovitost' pozemkov, prípadne iné skutočnosti obmedzujúce ich využitie (napr. vecné bremená a pod.), orientácia svahovitých pozemkov k svetovým stranám, iné skutočnosti.

Metóda polohovej diferenciacie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov určených na individuálnu bytovú výstavbu metódou polohovej diferenciacie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, je základným a najdôležitejším faktorom vplyvujúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvare a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplyvujúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciacie podľa základného vzťahu:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
 VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku
 kPD - koeficient polohovej diferenciacie

Výnosová metóda

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu:

$$VŠHPOZ = OZ/k [€],$$

kde

OZ – je odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanový sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.
 k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) nehnuteľnosti v k.ú. Staré Mesto

na základe výpisu z LV č. 8925. k.ú Staré Mesto, Okres Bratislava I

Okres: Bratislava I

Obec: BA – STARÉ MESTO

Katastrálne územie: Staré mesto

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ 8925

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz.
----------------	-------------------------	--------------	--------------	---------------

21739/1	854	Zastavané plochy a nádvoría	18	1
21739/31	1330	Zastavané plochy a nádvoría	18	1
21739/20	278	Zastavané plochy a nádvoría	18	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 -Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia, r.č. spoluvl. podiel

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1,
Bratislava, PSČ 814 99, SR

1/1

Titul nadobudnutia: Bližšie informácie v prílohe ZP

ČASŤ C: ŤARCHY

Bližšie informácie v prílohe ZP

Iné údaje:

Bližšie informácie v prílohe ZP

b2) nehnuteľnosti v k.ú. Karlova Ves

na základe výpisu z LV č. 1425. k.ú Karlova Ves, Okres Bratislava IV

Okres: **Bratislava IV**Obec: **BA – Karlova Ves**Katastrálne územie: **Staré mesto**

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ 1425

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA**PARCELY** registra „C“ evidované v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz.
2981/72	2564	Zastavané plochy a nádvoría	18	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 -Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 – Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia, r.č. spoluvl. podiel

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

Slovenská technická univerzita v Bratislave, Vazovova 5, Bratislava,
PSČ 812 43, SR

1/1

Poznámka: Začatie súdneho konania o určenie neplatnosti zmluva a určenie vlastníckeho práva na OS BA IV č. 24C 419/2010 na pozemok registra 'C' parc. č. 2998/31-2998/37, 2998/39, 2998/41, 2998/43 (zápis GP č.37/2012), P-185/12

Titul nadobudnutia: Listina o určení súpis. čísla MČ BA-Karlova Ves č.j.7035/2002-V/PI zo dňa 13.2.2003
Rozhodnutie o určení súpisného čísla stavby č. MÚ 2009/723/LS z 23.1.2009. Z-1586/09
Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.j.: KV/MGI/2570/2012/11223/PP zo dňa 01.08.2012, Z-12606/12
Listina o určení súpisného (orientačného) čísla č.j.: 7036/2002-V/PI zo dňa 13.2.2003, Z-18353/12

Tituly nadobudnutia LV:

Žiadosť o zápis č.j.9809/76 -sekr./máj - Vz 158/92
Zápis č.1195/1999 z 17.5.1999;GP č.11633832-294/96;
Rozhodnutie OÚ Bratislava IV odb. katastr. č. IV-251/2000 a IV-266/2000 zo dňa 14.2.2001
Zámená zml. V-461/02 zo dňa 24.6.2002 a GP č. 71/2001

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu

Iné

údaje:

Po THM zbytok parc.č.20561 majetkopráv.neuspor. - Vz 489/80
Časť pôvodnej parc. č. 2981/1 je zlúčená do parc. č. 2937/3,9,10 (nezaložený LV) a zbytok na základe reštitúcie
zapísaný na LV 2459, 2952, 3127, 2317 pre vlastníkov pôvodných parciel
Zápis GP č.60/2001
Zmena názvu
Zápis GP č.26/2003
Zápis GP č.231-26-03
Zápis GP č.14/2012 (č.overenia 1144/2012) na zameranie novostavby, Z-12606/12
Zápis GP č.37/2012 (č.overenia 1905/2012) na oddelenie pozemkov parc.č.2998/31-37, 2998/39, 2998/41 a 2998/43,
na ktoré bude vyznačená informatívna poznámka o začatí súdneho konania, Z-12606/12
Zápis GP č.11072016 (overovacie číslo: 1549/2016)
Zápis GP č.5/2009, V-19285/11
Zápis GP č. 1101/13
Zápis GP č. 16/2014, úradne overený pod č.304/2014, Z-24495/13
Zápis geometrického plánu č. 16/2014, úradne overený pod č. 304/2014, Z-24495/13

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 14.3.2017 bez účasti vlastníka.

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 14.3.2017

d) Technická dokumentácia. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom

Predmetom ohodnotenia sú pozemky, nebola porovnávaná technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

e1) nehnuteľnosti v k.ú. Staré Mesto

Parcely registra "C" p.č. 21739/1, p.č. 21739/31, p.č. 21739/20 k.ú. Staré Mesto, sú zapísané na liste vlastníctva č. 8925 a zakreslené v katastrálnej mape v súlade so skutočnosťou. Pozemky sú v KN klasifikované ako zastavané plochy a nádvoria – pozemky na ktorých je dvor, čo je v súlade so skutočnosťou, nakoľko sa pozemky nachádzajú vo vnútrobloku STU, sú využívané ako spevnené plochy (komunikácie a parkoviská v areály STU, čiastočne aj pred areálom p.č. 21739/31 parkovacie miesta).

Prístup k pozemku p.č. 21739/31 je z verejnej komunikácie, ulice Radlinského na p.č. 21752/9 k.ú. Staré Mesto. Pozemok má nepravidelný tvar a tiahne sa smerom od parkoviska pri vstupe z Radlinského ulice, smerom do vnútrobloku STU.

Pozemok p.č. 21739/20 sa nachádza vo vnútrobloku STU. Prístup k pozemku p.č. 21739/20 je cez pozemok p.č. 21739/31 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a cez pozemok p.č. 21739/17 vo vlastníctve Slovenská technická univerzita v Bratislave, Vazovova 5, 81243 Bratislava.

Pozemok p.č. 21739/1 sa nachádza vo vnútrobloku STU. Prístup k pozemku p.č. 21739/1 je cez pozemok p.č. 21739/31 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a pozemok p.č. 8110/1 vo vlastníctve Slovenská technická univerzita v Bratislave, Vazovova 5, 81243 Bratislava.

e2) nehnuteľnosti v k.ú. Karlova Ves

Parcela registra "C" p.č. 2981/72 k.ú. Karlova Ves, je zapísaná na liste vlastníctva č. 1425 a zakreslená v katastrálnej mape v súlade so skutočnosťou. Pozemok je v katastri nehnuteľností klasifikovaný ako zastavané plochy a nádvoria – pozemky na ktorých je dvor, čo nie je v súlade so skutočnosťou, pozemok bol v čase ohodnotenia nevyužívaný, porastený náletovými drevinami.

Prístup k pozemku p.č. 2981/72 je cez pozemok p.č. 2981/1 vo vlastníctve Slovenská technická univerzita v Bratislave, Vazovova 5, 81243 Bratislava.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia.**Pozemky vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy v k.ú. Saté Mesto**

Nehnutelnosti v k.ú. Staré Mesto zapísané na LV č. 8925, **vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy - parc. č. 21739/1 k.ú. Staré Mesto**, Bratislava I (854 m²)

Nehnutelnosti v k.ú. Staré Mesto zapísané na LV č. 8925, **vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy - parc. č. 21739/20 k.ú. Staré Mesto**, Bratislava I (278 m²)

Nehnutelnosti v k.ú. Staré Mesto zapísané na LV č. 8925, **vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy - parc. č. 21739/31 k.ú. Staré Mesto**, Bratislava I (1 330 m²)

Pozemky vo vlastníctve STU v k.ú. Karlova Ves

Nehnutelnosti v k.ú. Karlova Ves, zapísané na LV č. 1425, **vo vlastníctve STU - parc. č. 2981/72 k.ú. Karlova Ves**, Bratislava IV (2 564 m²)

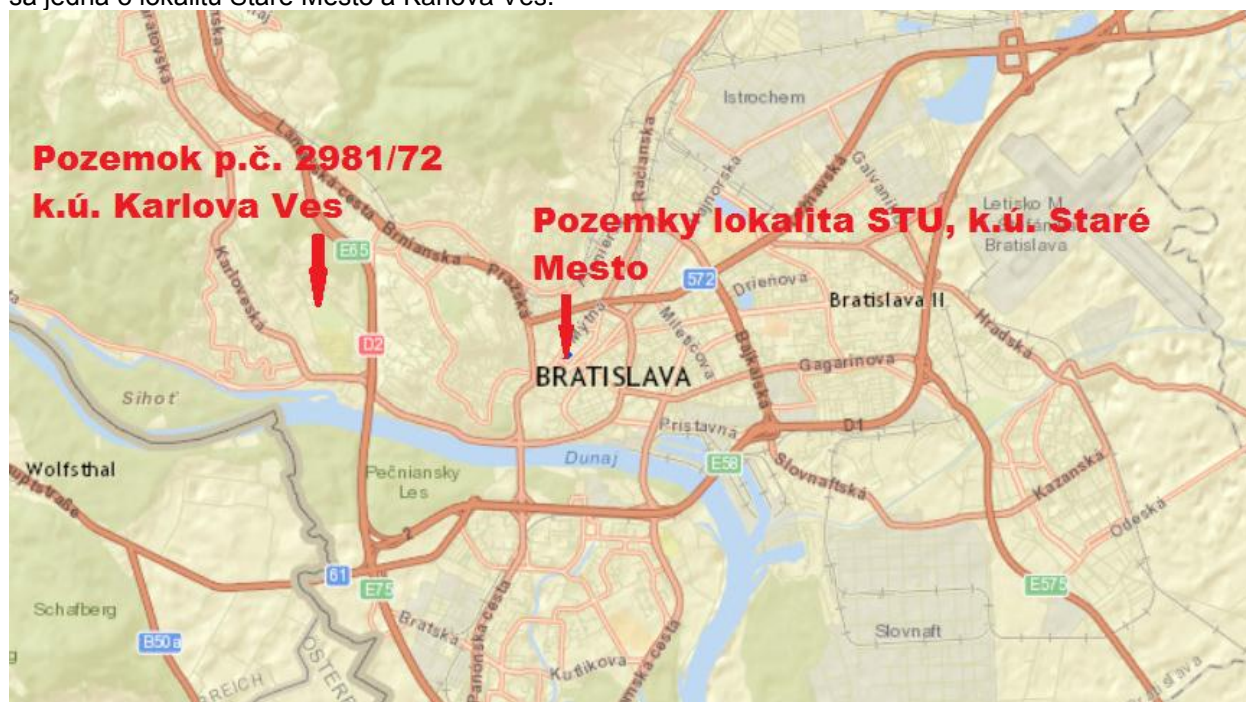
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

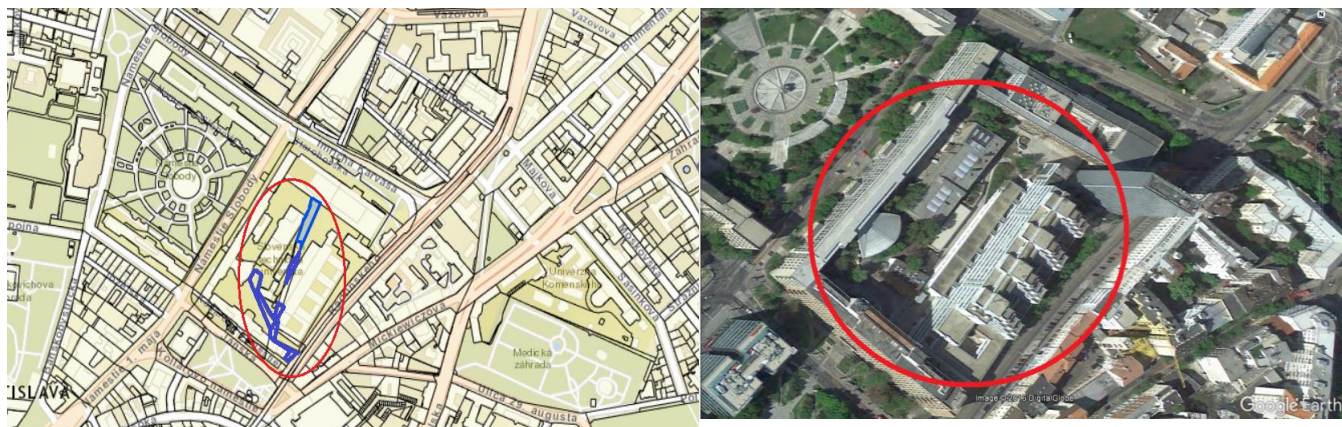
Všetky ohodnocované pozemky, určené na zámenu, sa nachádzajú na území mesta Bratislava. Konkrétne sa jedná o lokalitu Staré Mesto a Karlova Ves.



Obr.: Lokalizácia pozemkov v rámci Bratislavy, zdroj: www.mapka.gku.sk

a1) nehnuteľnosti v k.ú. Staré Mesto

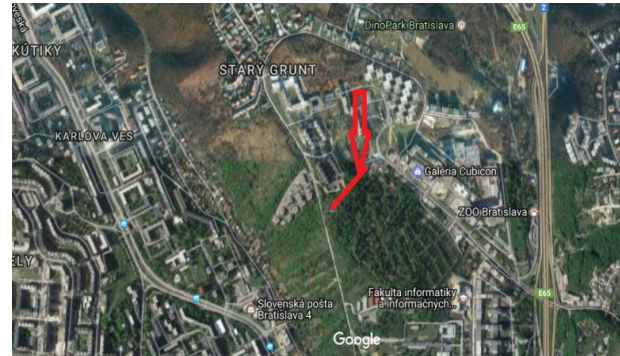
Ohodnocované pozemky sa nachádzajú na rovinnom území v lokalite Staré Mesto, Bratislava I. Pozemky p.č. 21739/1, 21739/31, 21739/20 sú situované vo vnútrobloku STU, ohraničené ulicami Radlinského, Imricha Karvaša, Jánska a Námestie slobody. Areál má obdĺžnikový tvar ktorý vymedzujú objekty jednotlivých fakúlt SjF, FCHPT a SvF. Dopravne je napojený z ulice Radlinská a zo strany Námestia Slobody. Jedná sa o frekventované mestské komunikácie. Lokalita sa nachádza v širšom centre mesta, v pamiatkovej zóne B. V okolí sa nachádza hustá zástavba budovami administratívy, školstva, zdravotníctva a pod., v blízkosti sa nachádza Námestie Slobody a Kolárovo námestie. Pešou dostupnosťou, 10 minút do pešej zóny Starého mesta Bratislavy vo vzdialenosti 1 km. Lokalitu možno charakterizovať ako územie s kompletnou občianskou vybavenosťou, v blízkosti sú situované zástavky MHD, trolejbusov a električiek.



Obr.: Analýza polohy pozemkov v k.ú. Staré Mesto, zdroj: GoogleEarth a mapka.gku.sk

a2) nehnuteľnosti v k.ú. Karlova Ves

Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV. Jedná sa o lokalitu rozvojovú, nachádzajúcu sa pri cintoríne Slávičie údolie. Od centra mesta Bratislava (Michalská) je lokalita vzdialená 6km asi 13 minút cesty automobilom. Pozemok v zmysle UPI je rozdelený na sevrvýchodnú a juhozápadnú časť, tieto majú rozdielne funkčné využitie. Pozemok je prístupný z juhozápadnej strany, z komunikácie Staré Grunty, cez pozemok v súkromnom vlastníctve STU. Ohodnocovaný pozemok sa nachádza za pozemkami STU - oploteným vodným zdrojom. V okolí pozemku sa nachádza areál STU, v čase ohodnotenia nevyužívaný pozemok p.č. 2981/2 vo vlastníctve Slovenskej republiky a cintorín Slávičie údolie. Pozemok je zarastený náletovými drevinami, neudržiavaný. Prístup k pozemku je cez pozemok p.č. 2981/1 k.ú. Karlova Ves vo vlastníctve Slovenská technická univerzita v Bratislave, Vazovova 5, Bratislava.



Obr.: Analýza polohy pozemkov v k.ú. Karlova Ves, zdroj: GoogleEarth a mapa.gku.sk

b) Analýza využitia nehnuteľností:

b1) nehnuteľnosti v k.ú. Staré Mesto

V čase ohodnotenia sú pozemky sú využívané ako dvor – vnútroblok areálu STU.

Pozemok p.č. 21739/31 je z jeho južnej strany parkoviskom pred budovou na p.č. 8115/1, pokračuje v smere na sever do vnútrobloku ako príjazdová komunikácia, v okolí budovy „Centrum jazykov a športu“ na p.č. 8113/ sú vybudované spevnené plochy parkoviska a vnútroareálové komunikácie so spevnenými povrchmi, ďalej na sever smerom k budove na pozemku p.č. 8110/20 sú vybudované spevnené plochy a čiastočne aj vnútroareálová zeleň.

Na pozemku p.č. 21739/20 sa nachádza vnútroareálová komunikácia s spevneným povrchom.

Na pozemku p.č. 21739/1 sa nachádza vnútroareálová komunikácia s spevneným povrchom.

Územný plán mesta SR Bratislava stanovuje pre územie, ktorého sú súčasťou ohodnocované pozemky funkčné využitie územia: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 a pre danú lokalitu charakterizuje územie ako **stabilizované územie**. Pozemky sú súčasťou pamiatkovej zóny B. Kód funkčného využitia je 201 – Územie občianskej vybavenosti, kde zariadenia školstva, vedy a výskumu je prípustné funkčné využitie. Poloha parcely je súčasťou územia kompaktného mesta. Územie kompaktného mesta tvorí územie blokovej zástavby mestských častí Staré Mesto. Územný plán v tejto časti mesta pripúšťa dostavby pričom požaduje rešpektovať typický charakter bloku.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia. Posudzovanie dostavieb, prestavieb a nadstavieb sa v rámci stabilizovaného územia uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné:

na území centra mesta

prevláda v rámci stabilizovaných území blokový charakter existujúcej zástavby. V rámci jednotlivých funkčných plôch sa môžu nachádzať bloky zástavby s odlišnou intenzitou zástavby. Z hľadiska ich dostavby sa považuje rešpektovať typický charakter bloku. Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvorenia územia na zvýšenie kvality prostredia.

b2)nehnuteľnosti v k.ú. Karlova Ves

Pozemok je nevyužívaný, porastený náletovými drevinami. V zmysle platnej územnoplánovacej dokumentácie má pozemok nasledovné funkčné využitie:

severovýchodná časť pozemku**Občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201****Podmienky funkčného využitia plôch**

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

Spôsoby využitia funkčných plôch

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

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky,...

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**. Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

vo vnútornom meste sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotvárané území je potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu.

juhozápadná časť pozemku**Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501****Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried.

Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta malopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70% celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu.

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**.

Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

kód regulácie G

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
G	1,8	501	Zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	zástavba mestského typu	0,34	0,25

Poznámka:

- *index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

Južná časť pozemku je dotknutá ochranným a bezpečnostným pásmom energetiky.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

c1) nehnuteľnosti v k.ú. Staré Mesto

Na LV č. 8925 sa k predmetu ohodnotenia pozemkom p.č. 21793/31,21793/20,21793/1 k.ú. Staré mesto neviažu žiadne ťarchy ani vecné bremená.

Iné riziká nie sú známe.

c2) nehnuteľnosti v k.ú. Karlova Ves

Na LV č. 1425 sa k predmetu ohodnotenia pozemku p.č. 2981/72 k.ú. Karlova Ves neviažu žiadne ťarchy ani vecné bremená.

Prístup k pozemku z komunikácie Staré Grunty je možný len cez súkromné pozemky p.č. 2981/1 k.ú. Karlova Ves, zapísaný na LV č. 1425 vo vlastníctve Slovenská technická univerzita v Bratislave a cez pozemok p.č. 2981/2 k.ú. Karlova Ves, zapísaný na LV č. 4693, vo vlastníctve Slovenskej republiky, so správcom pozemku Okresný úrad Bratislava, Staromestská 6, Bratislava, PSČ 814 40, SR,.

Iné riziká nie sú známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Nehnuteľnosti v k.ú. Staré Mesto zapísané na LV č. 8925, vo vlastníctve Hl. mest SR Bratislavy

POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky p.č. 21739/1,21739/20,21739/31 v k.ú. Staré Mesto. Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 254/2010.

Pozemky sa nachádzajú vo vnútrobloku areálu Slovenskej technickej univerzity. Pozemky sa nachádzajú v rovinatom území. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Jedná sa o lokalitu v pamiatkovej časti starého mesta Bratislavy, zóny B. Pozemky sa nachádzajú (sú lemované) obchodnými ulicami v centre mesta Bratislava (Radlinského, Imricha Karvaša, Námestie Slobody a Jánska). V okolí ohodnocovaných pozemkov sa nachádzajú administratívne budovy, budovy zdravotníctva, školstva. V okolí sa nachádza mestská hromadná doprava s hustou premávkou (autobusy, električky, trolejbusy). Vybavenosť v okolí sa dá charakterizovať ako kompletná, odpovedajúca veľkosti mesta. Pri stanovení východiskovej hodnoty pozemkov nebol zohľadnený zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite, preto bol pri výpočte použitý zvyšujúci faktor. Z dôvodu tvaru pozemkov (p.č. 21739/31), situovania pozemkov a umiestnenia pozemkov vo vnútrobloku areálu STU, bol zároveň pri výpočte použitý koeficient redukujúcich faktorov.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21739/1 k.ú. Saté Mesto, Bratislava I	zastavané plochy a nádvorja	854	854,00	1/1	854,00
21739/20 k.ú. Saté Mesto, Bratislava I	zastavané plochy a nádvorja	278	278,00	1/1	278,00
21739/31 k.ú. Saté Mesto, Bratislava I	zastavané plochy a nádvorja	1330	1330,00	1/1	1330,00
Spolu výmera					2 462,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,80
k_V koeficient intenzity využitia	6. obchodné domy a administratívne budovy s nadštandardným vybavením, viacpodlažné obchody (5 – 7 podlaží a 1 – 2-podzemné podlažia), veľmi vysoké využitie pozemku	1,15
k_D koeficient dopravných vzťahov	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,05
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	1. obchodná poloha	1,50
k_I 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	2,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,60

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,80 * 1,15 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 2,00 * 0,60$	5,8685
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,8685$	389,61 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 2\,462,00 \text{ m}^2 * 389,61 \text{ €/m}^2$	959 219,82 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 21739/1 k.ú. Saté Mesto, Bratislava I	332 726,94
parc. č. 21739/20 k.ú. Saté Mesto, Bratislava I	108 311,58
parc. č. 21739/31 k.ú. Saté Mesto, Bratislava I	518 181,30
Spolu	959 219,82

Nehnutelnosti v k.ú. Karlova Ves, zapísané na LV č. 1425, vo vlastníctve STU

POPIS

Predmetom ohodnotenia je pozemok p.č. 2981/72 v k.ú. Karlova Ves. Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 254/2010. Pozemok sa nachádza v rozvojovom území, umiestnený vo svahu s orientáciou na severovýchod. Negatívne účinky okolia na pozemky neboli zistené. Jedná sa o lokalitu v obytnej časti mesta Bratislava – Staré Grunty. V okolí sa nachádza oblasť s rodinnými domami a bežnými bytovými domami vo vzdialenosti asi 100 metrov, pri pozemku sa nachádza vodný zdroj na oplotenom pozemku a v blízkosti sa taktiež nachádza cintorín Slávičie údolie. Pozemok je situovaný na území mesta. V zmysle vydanéj územnoplánovacej informácie sa jedná o územie bývania a občianskej vybavenosti. V okolí je možnosť napojenia sa na miestne rozvody vody a elektriny. Pozemok je územným plánom určený na vyššie využitie ako je v súčasnosti. Pri stanovení východiskovej hodnoty pozemkov nebol zohľadnený zvýšený záujem o kúpu pozemkov v danej lokalite, preto bol pri výpočte použitý povyšujúci faktor.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2981/72 k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV	zastavané plochy a nádvorcia	2564	2564,00	1/1	2564,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti	1,50

	rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	
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	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	2,30
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,95

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 2,30 * 0,95$	4,7196
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,7196$	313,33 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,564,00 \text{ m}^2 * 313,33 \text{ €/m}^2$	803 378,12 €

2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA pre pozemky v k.ú. Karlova Ves

Počet MJ pozemku: 2 564,00 m²

Zoznam porovnávaných pozemkov:

Ponuka č. 1 Stavebný pozemok v Bratislave IV, Karlovej Vsi

RE0000808-16-000015

Aktualizovaný 7.3.2017 1. publikácia 7.3.2017



Stavebný pozemok v Bratislave IV, Karlovej Vsi, časť Staré Grunty

Druh / Typ: Pozemok pre rodinné domy / Predaj
 Štát: Slovenská republika
 Mesto: Bratislava - Karlova Ves
 [Reality okres Bratislava IV]
 Ulica: Staré grunty
 Cena vrátane provízie: 365 000 €
 Výmera pozemku celkom: 1 000,00 m²

Popis nehnuteľnosti

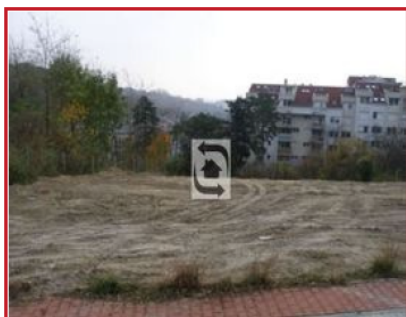
Pozemok je určený na výstavbu rodinného domu, nachádza sa v novo vznikajúcej zóne Sitina, jeho výmera je 1000 m². Ide o územie, kde bude v budúcnosti spolu 17 domov po oboch stranách 9 m širokej ulice. Pozemok má mierne svahovitý sklon a je zaujímavý svojou polohou, dostupnosťou do centra a najmä tichým okolím s dostatkom zelene. Z pozemku je pekný výhľad, orientácia je na juh. Tvar pozemku je obdĺžnikový, šírka je 23,5 m, dĺžka je cca 42 m. Podľa územného plánu je na pozemku povolená stavba rodinného domu, zastavanosť je 30%, výškovo môže mať dom 2 NP + podkrovia, resp. ustúpené podlažie. Pozemok sa predáva aj s novo vybudovanými inžinierskymi sieťami a cestou, ktorých realizácia sa uskutoční v lete tr... V súčasnosti je vydané právoplatné stavebné povolenie na objektovú skladbu: Komunikácia, Splošková a dažďová kanalizácia s prípojkami na pozemok, Vodovod a Plynovod s prípojkami, NN kábelový el. rozvod, verejné osvetlenie a oporný múr.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu: RE0000808-16-000015
Dátum k dokladu: 7. 3. 2017
Počet MJ pozemkov: 1 000,00 m²
Cena pozemku podľa dokladu: 365 000,00 €
Cena pozemku na MJ: 365,00 €/m²

Ponuka č.2 Lukratívny stavebný pozemok v Karlovej Vsi, Líščie údolie

RE0000148-16-000069

Aktualizovaný 13.3.2017 1. publikácia 13.3.2017



Lukratívny stavebný pozemok v Karlovej Vsi v časti Líščie údolie na predaj

Druh / Typ: Pozemok pre rodinné domy / Predaj
 Štát: Slovenská republika
 Mesto: Bratislava - Karlova Ves
 [Reality okres Bratislava IV]
 Ulica: Líščie údolie
 Cena vrátane provízie: 297 500 €
 Výmera pozemku celkom: 850,00 m²

Popis nehnuteľnosti

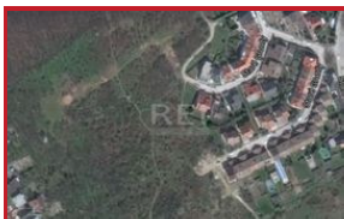
Predáme lukratívny pozemok v Karlovej Vsi v časti Líščie údolie. Rozloha pozemku je 850 m², podiel na prístupovej komunikácii 109 m², IS v blízkosti
 Cena: 297.500€

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0000148-16-000069
Dátum k dokladu:	13. 3. 2017
Počet MJ pozemkov:	850,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	297 500,00 €
Cena pozemku na MJ:	350,00 €/m ²

Ponuka č.3 TOP POZEMOK VO VYNI KAJÚCEJ LOKALITE

RE0004475-17-000043

Aktualizovaný 13.3.2017 1. publikácia 13.3.2017



NOVINKA - TOP POZEMOK VO VYNI KAJÚCEJ LOKALITE

Druh / Typ: Zmiešaná zóna / Predaj
 Štát: Slovenská republika
 Mesto: Bratislava - Karlova Ves
 [Reálny okres Bratislava IV]
 Ulica: Staré grunty
 Cena vrátane provízie: 399 €
 Výmera pozemku celkom: 1 000,00 m²

Popis nehnuteľnosti

REI PREMIUM SHOWROOM ŠPITÁLSKA, 51 PONÚKA EXKLUZÍVNE NA PREDAJ 10árový pozemok v TOPLOKALITE S KRÁSNYM VÝHLADOM.

Pozemok sa nachádza v blízkosti ulice Staré Grunty, s výhľadom na Karlovu Ves a čiastočne na mesto. Jeho rozmery sú cca 23m x 43,5m = 1000 m².

Všetky IS v obsahu, pozemok je súčasťou projektu so 17 pozemkami.

V 04/2017 začne výstavba asfaltovej komunikácie + verejných rozvodov plynu, vody, kanalizácie.

Cena za pozemok je 399 EUR/m².

Viac informácií Vám radi poskytneme osobne u nás v SHOWROOME na ŠPITÁLSKEJ 51 v STAROM MESTE.

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0004475-17-000043
Dátum k dokladu:	13. 3. 2017
Počet MJ pozemkov:	1 000,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	399 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	399,00 €/m ²

Ponuka č.4 Pozemok na Starých Gruntoch



Pergo Group s.r.o.
 Mliekárská 7
 821 09 Bratislava II - Ružinov

Michal Štuller
 0907888765
 michal.stuller@pergo.sk



Reálny inzerčný portál • www.nehnutenosti.sk

Pozemok na Starých Gruntoch



Cena:	287 200 € 400 €/m ²
Lokalita:	Staré Grunty Bratislava IV - Karlova Ves (okres Bratislava)
Typ / Druh:	Predaj / Pozemok pre rod. domy
Plochy:	Úžitková: 718 m ² , Zastavaná: 718 m ² , Pozemok: 718 m ²
Dátum aktualizácie:	15.03.2017
Číslo inzeratu:	1648019

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	www.nehnutenosti.sk č.i. 1648019
Dátum k dokladu:	16. 3. 2017
Počet MJ pozemkov:	718,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	287 200,00 €
Cena pozemku na MJ:	400,00 €/m ²

Ponuka č. 5 StarBrokers - Ponúka na predaj stavebný pozemok - Staré Grunty Bratislava Karlova Ves



Nehnuteľnosť PG57 (RE0005305-16-000733)

RE0005305-16-000733 (PG57)

Aktualizovaný 28.3.2017 1. publikácia 28.3.2017



StarBrokers - Ponúka na predaj stavebný pozemok - Staré Grunty Bratislava Karlova Ves

Druh / Typ	Pozemok pre rodinné domy / Predaj
Štát	Slovenská republika
Mesto	Bratislava - Karlova Ves [Reality okres Bratislava IV]
Ulica	Staré grunty
Cena vrátane provízie	200 000 €
Výmera pozemku celkom	1 000,00 m ²

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame Vám na predaj pozemky - pre rodinné domy Bratislava-Karlova Ves, Staré Grunty.
Plocha: pozemku 1000m². Svahovitý pozemok. Asfaltová prístupová cesta. V blízkosti pozemku sa nachádza vodovod, elektrická prípojka, plynová prípojka.
Cena 200 000 € - obsahuje všetky poplatky spojené s predajom pozemku - možná dohoda

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0005305-16-000733 (PG57)
Dátum k dokladu:	28. 3. 2017
Počet MJ pozemkov:	1 000,00 m ²
Cena pozemku podľa dokladu:	200 000,00 €
Cena pozemku na MJ:	200,00 €/m ²

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

Názov	Stavebný pozemok v Bratislave I V, Karlovej Vsi	Lukratívny stavebný pozemok v Karlovej Vsi, Líščie údolie	TOP POZEMOK VO VYNI KAJÚCEJ LOKALITE
Cena porovnateľného majetku [€]	365 000,00 (ponuková cena)	297 500,00 (ponuková cena)	399 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	365,00	350,00	399,00
Hodnotenie faktorov			
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 2,00 % nezrealizovaný predaj	- 2,00 % horšie	- 2,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v sídelnom útvare	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - technická infraštruktúra	- 10,00 % horšie	± 0,00 % zhoda	- 10,00 % horšie
Fyzické faktory - prístup k pozemku (ohodnocovaný pozemok nie je priamo prístupný z komunikácie)	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	- 17,00 %	- 7,00 %	- 17,00 %
Vyhodnotenie			
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	302,95	325,50	331,17

Názov	Pozemok na Starých Gruntoch	StarBrokers - Ponúka na predaj stavebný pozemok - Staré Grunty Bratislava Karlova Ves
Cena porovnateľného majetku [€]	287 200,00 (ponuková cena)	200 000,00 (ponuková cena)
Cena na MJ [€/m ²]	400,00	200,00
Hodnotenie faktorov		
Ekonomické faktory - druh porovnateľnej ceny	- 2,00 % horšie	- 2,00 % horšie
Polohové faktory - vplyv polohy pozemku v sídelnom útvare	± 0,00 % zhoda	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - technická infraštruktúra	- 2,00 % horšie	± 0,00 % zhoda
Fyzické faktory - prístup k pozemku (ohodnocovaný pozemok nie je priamo prístupný z komunikácie)	- 5,00 % horšie	- 5,00 % horšie
Spolu:	- 9,00 %	- 7,00 %
Vyhodnotenie		
Porovnateľná hodnota na MJ [€/m ²]	364,00	186,00
Priemerná porovnateľná hodnota		301,92 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota
Všeobecná hodnota na mernú jednotku		301,92 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania	$V\dot{S}H_{POZ} = 2564 \text{ m}^2 * 301,92 \text{ €/m}^2$	774 122,88 €

2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Karlova Ves	Hodnota [€]
Metóda polohovej diferenciácie	803 378,12 €
Porovnávacia metóda	774 122,88 €

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

VŠH pozemkov = 803 378,12 €

III. ZÁVER

1. ODPOVEDE NA OTÁZKY A ÚLOHY

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, určených na zámenu a to:

v k. ú. Staré Mesto pozemkov:

- **parc. č. 21739/1** – zast. plochy a nádvoria vo výmere 854 m², ktorá nie je evidovaná na LV a vznikla z pozemku registra „E“ KN parc. č. 21739/2 zapísanej na LV č. 8925,
- **parc. č. 21739/31** – zast. plochy a nádvoria vo výmere 1330 m², ktorá nie je evidovaná na LV a vznikla z pozemkov registra „E“ parc. č. 21738/3, parc. č. 21739/2, parc. č. 8131 a parc. č. 8132 zapísaných na LV č. 8925,
- **parc. č. 21739/20** – zast. plochy a nádvoria vo výmere 278 m², ktorá nie je evidovaná na LV a vznikla z pozemku registra „E“ KN parc. č. 21739/2 zapísanej na LV č. 8925,

vo vlastníctve **hlavného mesta SR Bratislavy** v k. ú. Staré Mesto a

v k. ú. Karlova Ves pozemku:

- **parc. č. 2981/72** – zast. plochy a nádvoria vo výmere 2564 m² zapísaného na LV č. 1425

vo vlastníctve **Slovenskej technickej univerzity**.

Stanovená všeobecná hodnota pozemkov:

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemku v k.ú. Karlova Ves porovnávacou metódou:	774 122,88 €
Všeobecná hodnota pozemku v k.ú. Karlova Ves metódou polohovej diferenciácie:	803 378,12 €
Všeobecná hodnota pozemku v k.ú. Staré Mesto metódou polohovej diferenciácie:	959 219,82 €

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

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 14.3.2017, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacjej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti (pre pozemky v k.p. Staré Mesto), ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky v k.ú. Staré Mesto vo vlastníctve Hl. mesta SR	
Nehnutelnosti v k.ú. Staré Mesto zapísané na LV č. 8925, vo vlastníctve Hl. mest SR Bratislavy - parc. č. 21739/1 k.ú. Saté Mesto, Bratislava I (854 m ²)	332 726,94
Nehnutelnosti v k.ú. Staré Mesto zapísané na LV č. 8925, vo vlastníctve Hl. mest SR Bratislavy - parc. č. 21739/20 k.ú. Saté Mesto, Bratislava I (278 m ²)	108 311,58
Nehnutelnosti v k.ú. Staré Mesto zapísané na LV č. 8925, vo vlastníctve Hl. mest SR Bratislavy - parc. č. 21739/31 k.ú. Saté Mesto, Bratislava I (1 330 m ²)	518 181,30
Spolu VŠH	959 219,82
Zaokrúhlená VŠH spolu	960 000,00 Eur
Pozemky v k.ú. Karlova Ves vo vlastníctve STU	
Nehnutelnosti v k.ú. Karlova Ves, zapísané na LV č. 1425, vo vlastníctve STU - parc. č. 2981/72 k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV (2 564 m ²)	803 378,12 €
Spolu VŠH	803 000,00 Eur
Zaokrúhlená VŠH spolu	803 000,00 Eur

Všeobecná hodnota pozemkov v k.ú. Karlova Ves je spolu: 960 000,00€
Slovom: **Deväťstošesdesiatisíc Eur**

Všeobecná hodnota pozemkov v k.ú. Staré Mesto je spolu 803 000,00€
Slovom: **Osemstotritisíc Eur**

V Pezinku dňa 29.3.2017

Ing. Miroslava Juritková

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS1700677 SNM/17/021/SBa
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 8925, k.ú. Staré Mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.3.2017
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1425, k.ú. Karlova Ves, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.3.2017
4. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Staré Mesto, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.3.2017 (Staré Mesto)
5. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Staré Mesto, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.3.2017 (Karlova Ves)
6. Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIK 56527/16-379895 z dňa 23.11.2016, vydaná magistrátom hl. mesta SR pre žiadateľa STU v Bratislave, na základe žiadosti zo dňa 23.11.2016 na pozemky p.č. 21739/1, 21739/31, 21739/20 k.ú. Staré Mesto
7. Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIK 56529/16-382264 z dňa 1.3.2017, vydaná magistrátom hl. mesta SR pre žiadateľa STU v Bratislave, na základe žiadosti zo dňa 17.10.2016 na pozemky p.č. 2981/1 k.ú. Karlova Ves
8. Grafické vyznačenie ohodnocovaných pozemkov p.č. 21739/1, 21739/31, 21739/20 k.ú. Staré Mesto
9. Grafické vyznačenie ohodnocovaných pozemkov p.č. 2981/1 k.ú. Karlova Ves
10. Podklady k porovnávacej metóde, ponuky číslo 1-4, z portálov www.reality a www.nehnuteľnosti.sk
11. Fotodokumentácia

Príloha č. 11/Fotodokumentácia Nehnuteľnosti v k.ú. Staré Mesto, Bratislava I



Pozemok p.č. 27139/31



Pozemok p.č. 27139/31



Pozemok p.č. 21739/20



Pozemok p.č. 21739/1

Nehnutelnosti v k.ú. Karlova Ves, Bratislava IV



Prístup Staré Grunty



Prístup k pozemku cez pozemok p.č. 2981/1



Pozemok p.č. 2981/72



Pozemok p.č. 2981/72 (oplotenie vodného zdroja na pozemkoch STU)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915137.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 4/2017.