

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): OTS1700393 SNM/17/010/SBe objednávka z dňa 9.2.2017
(zrušená)
OTS1700841 SNM/17/026/SBe objednávka z dňa 13.3.2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 5/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností
vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a to

- novovytvorená parc.č. 21293/47 – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 195 m², k.ú.
Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2017 zo dňa 23.2.2017 z pozemku registra „C“
KN parc.č. 21293/18 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656

- novovytvorená parc.č. 21293/48 – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 89 m², k.ú.
Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2017 zo dňa 23.2.2017 z pozemku registra „C“
KN parc.č. 21293/3 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656 a

nehnuteľností vo vlastníctve Twin City a.s., a to

parc.č. 21788/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1249 m², k.ú. Staré Mesto, LV č.
7076

parc.č. 21293/44 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 40 m², k.ú. Staré Mesto, LV č.
7076

Počet listov (z toho príloh): 56 (31)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

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

Objednávka OTS1700841 SNM/17/029/SBe z dňa 13.3.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a to

- novovytvorená parc.č. 21293/47 – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 195 m², k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2017 zo dňa 23.2.2017 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/18 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656

- novovytvorená parc.č. 21293/48 – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 89 m², k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2017 zo dňa 23.2.2017 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/3 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656 a

nehnuteľností vo vlastníctve Twin City a.s., a to

- parc.č. 21788/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1249 m², k.ú. Staré Mesto, LV č. 7076

- parc.č. 21293/44 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 40 m², k.ú. Staré Mesto, LV č. 7076

Na vyhotovenie ZP bola dňa 9.2.2017 vystavená zadávateľom objednávka číslo OTS1700393 SNM/17/010/SBe, na základe neplatného GP č. 22/2016, táto pôvodná objednávka bola zrušená.

Znenie pôvodnej objednávky: Objednávka OTS1700393 SNM/17/010/SBe z dňa 9.2.2017 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a to:

- novovytvorená parc.č. 21293/45 – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 195 m², k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2016 zo dňa 25.2.2016 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/17 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656

- novovytvorená parc.č. 21293/46 – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 89 m², k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2016 zo dňa 25.2.2016 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/3 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656 a

nehnuteľností vo vlastníctve Twin City a.s., a to

- parc.č. 21788/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1249 m², k.ú. Staré Mesto, LV č. 7076

- parc.č. 21293/44 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 40 m², k.ú. Staré Mesto, LV č. 7076

2. **Dátum vyžiadania znaleckého posudku al. dátum objednávky, číslo uznesenia :** 9.2.2017

3. **Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok** (rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 13.2.2017

4. **Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 13.2.2017

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1 Dodané zadávateľom

– Objednávka OTS1700841 SNM/17/029/SBe z dňa 13.3.2017

– Objednávka OTS1700393 SNM/17/010/SBe z dňa 9.2.2017

– Žiadosť o zámenu pozemkov v k.ú. Staré Mesto v Bratislave dňa 3.3.2016

– Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OIUC 46122/16-286335 z dňa 31.5.2016

– GP číslo 22/2017, GP na rozdelenie nehnuteľností p.č. 21293/3,18,47,48 overený k.o. pod číslom 432/17 dňa 6.3.2017

– Geometrický plán číslo 22/2016, GP na oddelenie pozemkov parc.č. 21293/45,46m úradne overený k.o. Okresný úrad Bratislava dňa 8.3.2016 pod číslom 401/16

– Mapový podklad p.č. 21788/8,21293/44,21293/17,21293/3 k.ú. Staré Mesto

5.2 Obstarané znalcom:

– Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7076, k.ú. Staré mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 8.2.2017

– Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2792, k.ú. Staré mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 8.2.2017

– Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 9.3.2017

- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Staré mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 13.2.2017
- Miestne šetrenie, zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- Fotodokumentácia

6. 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.

7. 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

8. 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 nie je použitá metóda porovnávacia, nakoľko v danej lokalite nie je možné získať podklady o predaji porovnateľných pozemkov. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože pozemky nie sú schopná dosahovať primeraný výnos.

Použitie 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. štvrťrok 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 opatrnosťou 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. MSSR 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

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

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:

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

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:

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

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:

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

kde

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

f_{Vi} - 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:

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

kde

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

f_{Vi} - 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 (objektivizáciu) 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:

$$f_{Vi} = \sum_{j=1}^n f_j = f_{Ei} + f_{Pi} + f_{Fi} \quad [‰]$$

kde f_j sú čiastkové faktory:

- f_{Ei} ekonomický faktor [‰],
- f_{Pi} polohový faktor [‰],
- f_{Fi} 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:

$$f_{Vi} = f_{Ei} \cdot f_{Pi} \cdot f_{Fi} \quad [-]$$

kde

f_{Ei} - ekonomický faktor porovnania v desatinnom tvare,

f_{Pi} - polohový faktor porovnania v desatinnom tvare,

f_{Fi} - 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 kancelárií je možné uvažovať s redukciami 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:

$$V\dot{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

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:

$$V\dot{S}HPOZ = OZ/k [€],$$

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) Vlastnícké a evidenčné údaje :

V zmysle pôvodnej objednávky OTS1700393 SNM/17/010/SBe z dňa 9.2.2017 mali byť predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré vznikli na základe GP č. 22/2016 a to konkrétne:

- novovytvorená parc.č. 21293/45 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 195 m², k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2016 zo dňa 25.2.2016 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/17 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656
- novovytvorená parc.č. 21293/46 – zastavané plochy a nádvorie vo výmere 89 m², k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2016 zo dňa 25.2.2016 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/3 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656

V termíne od zadania Žiadosti o zmenu pozemkov k termínu ohodnotenia došlo k zmene zápisu v KN, pričom GP č. 22/2016 sa stal nepoužiteľným pre zápis do katastra nehnuteľností.

Znalcom bol vyžiadaný nový geometrický plán, tento bol doručený spoločnosťou Twin City a.s. ako **Geometrický plán č. 22/2017 na rozdelenie nehnuteľností p.č. 21293/3,18,47,48**, overený správou katastra pod číslom 432/7 dňa 6.3.2017 Novým GP došlo k zmene označenia parciel.

Z toho dôvodu bola vypracovaná a doručená nová objednávka na vyhotovenie znaleckého posudku číslo OTS1700841 SNM/17/026/SBe z dňa 13.3.2017.

Predmetom ohodnotenia sú:**b1) Nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy**

nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré vznikli **na základe GP č. 22/2017** a to konkrétne:

- **novovytvorená parc.č. 21293/47** – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 195 m², k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2017 zo dňa 23.2.2017 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/18 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, BA
- **novovytvorená parc.č. 21293/48** – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 89 m², k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2017 zo dňa 23.2.2017 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/3 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656, 1656 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, BA

Nový stav v zmysle GP č. 22 /2017 na rozdelenie nehnuteľností p.č. 21293/3,18,47,48

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny				Nový stav					
Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely		Druh pozemku kód	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vl. LV	PK	KN	ha	m2							ha	m2		
<i>Stav právny je totožný s registrom C KN:</i>														
	1656		21293/18	2780	zast.pl.						21293/18	2585	zast.pl. 22	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, BA
											21293/47	195	zast.pl. 22	detto
	1656		21293/3	7083	zast.pl.						21293/3	6994	zast.pl. 22	detto
											21293/48	89	zast.pl. 22	detto
spolu:				9863								9863		

Legenda: kód spôsobu využívania:

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekrýté parkovisko a ich súčasť

Pôvodný stav na základe výpisu z LV č. 1656 k.ú. Staré Mesto

- **pôvodná parcela č. 21293/3** – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 7063 m², k.ú. Staré Mesto, poz. registra „C“ KN, zapísaný na LV č. 1656 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, BA
- **pôvodná parcela č. 21293/18** – zastavané plochy a nádvoría vo výmere 2780 m², k.ú. Staré Mesto, poz. registra „C“ KN, zapísaný na LV č. 1656 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, BA

Okres: **Bratislava I**Obec: **BA – m.č. STARÉ MESTO**Katastrálne územie: **Staré Mesto****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY** registra „C“ evidované v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz.
21293/18	2070	Zastavané plochy a nádvoría	22	1
21293/3	7083	Zastavané plochy a nádvoría	22	1

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:**

22-Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

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
1	Účastník právneho vzťahu: Vlastník Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námiesie 1, Bratislava	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Detailné informácie v prílohe ZP

Iné údaje:

Detailné informácie v prílohe ZP

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Nehnuteľnosti vo vlastníctve Twin City a.s., a to

- parc.č. 21788/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1249 m², k.ú. Staré Mesto, LV č. 7076
- parc.č. 21293/44 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 40 m², k.ú. Staré Mesto, LV č. 7076

Okres: **Bratislava I**Obec: **BA – m.č. STARÉ MESTO**Katastrálne územie: **Staré Mesto****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2792****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY** registra „C“ evidované v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz.
21293/44	40	Zastavané plochy a nádvorie	22	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22-Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

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
1	Účastník právneho vzťahu: Vlastník Twin City a.s., Karadžičova 12, Bratislava, PSČ 821 08, SR	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Detailné informácie v prílohe ZP

Iné údaje:

Detailné informácie v prílohe ZP

Poznámka:

Bez zápisu

Okres: **Bratislava I**Obec: **BA – m.č. STARÉ MESTO**Katastrálne územie: **Staré Mesto****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7076****ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA****PARCELY** registra „C“ evidované v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz.
21788/8	1249	Zastavané plochy a nádvorie	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
1	Účastník právneho vzťahu: Vlastník	

1 Twin City a.s., Karadžičova 12, Bratislava, PSČ 821 08, SR

1/1

Poznámka

Na pozemok parc. č. 9110/40, 9110/1, 9110/18, 9110/22, 9118/12, 9118/13, 9118/14, 9118/20, 9118/21, 9118/22, 9118/23, 9120/7, 9120/59, 9120/63, 9120/65, 21788/8, 21789/10, 21789/20, 21844/10, 21844/11 - Environmentálna záťaž SK/EZ/B1/1986, P-660/14
Ostatné detailné informácie v prílohe ZP

Titul nadobudnutia

Detailné informácie v prílohe ZP

ČASŤ C: ŤARCHY

1 Vecné bremeno - právo zriadiť na pozemku registra C KN parc. č. 21788/8 inžinierske siete slúžiace k užívaniu rozostavanej stavby bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc. č. 9095/16,
- právo užívať, prevádzkovať, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskych sietí,
- právo na vstup, prechod pešo, vstup a prejazd dopravnými prostriedkami cez pozemok registra C KN parc. č.

21788/8, v prospech vlastníka nehnuteľností: pozemky registra C KN parc. č. 9095/16, 9095/18 a rozostavaná

stavba bez súpisného čísla na pozemku parc. č. 9095/16, podľa V-16505/15 zo dňa 26.06.2015

1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť:

- právo zriadiť na pozemku registra C KN parc.č.21788/8 inžinierske siete slúžiace k užívaniu rozostavanej stavby bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č.9095/3,
- právo užívať, prevádzkovať, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskych sietí,
- právo na vstup, prechod pešo, vstup a prejazd dopravnými prostriedkami cez pozemok registra C KN parc.č.21788/8, v prospech vlastníka nehnuteľností pozemkov registra C KN parc.č.9095/3, parc.č.9095/19 a rozostavanej stavby bez súpisného čísla na pozemku parc.č.9095/3, podľa V-16507/15 zo dňa 29.06.2015

1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka nehnuteľností strpieť existenciu inžinierskych sietí plynárenských zariadení oprávneného z vecného bremena, ich ochranných a bezpečnostných pasiem, údržbu,

prevádzku a rekonštrukciu týchto zariadení a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 49/2015 pod

čísлом konania 1489/15 zo dňa 20.7.2015, prechod a prejazd zamestnancov a vozidiel za účelom údržby a opravy plynárenských zariadení cez pozemky p.č. 21788/8, 21789/10, 21789/20, 9110/1, 9110/17 v prospech SPPdistribúcia, a.s. IČO 35910739, podľa V-22599/15 zo dňa 11.9.2015

1 Vecné bremeno spočívajúce v práve

-zriadiť a uložiť na pozemku p.č. 21788/8 inžinierske siete slúžiace k užívaniu rozostavanej stavby bez súp.čísla na pozemku p.č. 9095/20

-užívať, prevádzkovať, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskych sietí vrátane ich odstránenia

- vstupu, prechodu pešo a prejazdu dopravnými prostriedkami cez pozemok p.č. 21788/8 v prospech vlastníka

pozemkov p.č. 9095/17, 9095/20, 9095/21, 9095/22 a rozostavanej stavby bez súp.č. na p.č. 9095/20 na základe V- 2711/16 zo dňa 18.2.2016

1 Vecné bremeno pôsobiaceho in rem, spočívajúceho v práve

vstupu, prechodu pešo a vstupu, prejazdu dopravnými prostriedkami cez pozemok p.č. 21789/20 za účelom zabezpečenia príjazdu/ prístupu k stavbe súp.č. 6654 na p.č. 9116/5 a/alebo k pozemkom p.č. 9116/1, 9116/2,

9116/3, 9116/4, 9116/15 a výstupu/výjazdu zo stavby súp.č. 6654na p.č. 9116/5 a/alebo z pozemkov p.č. 9116/1,

9116/2, 9116/3, 9116/4, 9116/15 v prospech každodobého vlastníka stavby súp.č. 6654 na p.č. 9116/5 a pozemkov 9116/5, 9116/1, 9116/2, 9116/3, 9116/4, 9116/15 podľa V-33454/16 zo dňa 23.11.2016

1 Vecné bremeno pôsobiaceho in rem, spočívajúceho v práve

zriaďovať inžinierske siete slúžiace k užívaniu stavby súp.č. 6654 na p.č. 9116/5 a/alebo pozemkov p.č. 9116/1,

9116/2, 9116/3, 9116/4, 9116/15, vrátane práva užívať, prevádzkovať, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy,

rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskych sítí na pozemku v prospech každodobého vlastníka stavby súp.č. 6654 na p.č. 9116/5 a pozemkov 9116/5, 9116/1, 9116/2, 9116/3, 9116/4, 9116/15 podľa V-33454/16 zo dňa 23.11.2016

Iné údaje:

Detailné informácie v prílohe ZP

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 13.2.2017 bez účasti vlastníka.

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 13.2.2017

d) Technická dokumentácia. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom
d1) Nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

Technická dokumentácia nebola porovnávaná, nakoľko sa jedná o ohodnotenie pozemkov, nie stavieb.

d2) Nehnuteľnosti vo vlastníctve Twin City a.s.,

Technická - projektová dokumentácia nebola porovnávaná, nakoľko sa jedná o ohodnotenie pozemkov, nie stavieb.

Zadávateľom znaleckého posudku bola znalcomi predložená žiadosť od obchodnej spoločnosti Twin City a.s., *Žiadosť o zámenu pozemkov v k.ú. Staré Mesto v Bratislave z dňa 3.3.2016.*

V znení:

„Spoločnosť Twin City a.s. (ďalej len Spoločnosť) žiada Mesto Bratislava o zámenu pozemkov v katastrálnom území Staré Mesto v zmysle GP, pričom na základe navrhovanej zámény sa Mesto Bratislava stane vlastníkom pozemkov – parcela č. 21788/8 a parc.č. 21293/44 a súčasne Spoločnosť sa stane vlastníkom pozemkov vymedzených v GP ako parc.č. 21293/45 a parc.č. 21293/46 k.ú. Staré Mesto a pozemkov p.č. 9110/41,9116/14 a 9116/16 k.ú. Staré Mesto, zámena sa uskutoční v pomere výmery zamieňaných pozemkov 1:1, t.j. o výmere 1289 m2.“

Zadávateľ znaleckého posudku (hl.mesto SR) bol znalcom informovaný o nesúlade vo výmere pozemkov a nesúlade v rozsahu pozemkov zadaných zadávateľom na ohodnotenie.

Na základe informácie od zadávateľa posudku bude ohodnotenie pozemkov parc.č. 9110/41,9116/14,9116/16 k.ú. Staré Mesto predmetom iného znaleckého posudku.

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

e1) Nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

Zadávateľ znaleckého posudku bol znalcom informovaný o potrebe predložiť nový geometrický plán na odčlenenie pozemkov p.č. 21293/45,46, nakoľko v čase od podania Žiadosti o zámenu došlo k zmene zápisu v katastri nehnuteľností a zániku pozemku p.č. 21293/17 z ktorej na základe GP č. 22/2016 vznikol odčlenením pozemok p.č. 21293/45 k.ú. Staré Mesto. Táto požiadavka bola splnená a ako podklad k vypracovaniu znaleckého posudku bol predložený nový GP č. 22/2017. Ohodnotenie pozemkov p.č. 21293/47 a 21293/49 (GP č. 22/2017), bude predmetom tohto znaleckého posudku.(pôvodné značenie pozemkov p.č. 21293/45,46)

POZNÁMKA: čísla parciel v predložených dokladoch (UPI, Žiadosť o zámenu pozemkov) sú značené na základe pôvodného geometrického plánu GP č.22/2016.

Pozemok p.č. 21293/47 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy, v zmysle GP č.22/2017, vznikol odčlenením z pozemku p.č. 21293/18 k.ú. Staré Mesto evidovanej na LV č. 1656. Pozemok v zmysle evidencie podľa GP, v novom stave je klasifikovaný druhom pozemku zastavaná plocha o výmere 195 m2 so spôsobom využitia ako pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba. Zápis v KN je teda v súlade so skutočnosťou, nakoľko na pozemku sa nachádzajú spevnené plochy - chodník pre peších.

Pozemok p.č. 21293/48 vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislavy, v zmysle GP č.22/2017, vznikol odčlenením z pozemku p.č. 21293/3 k.ú. Staré Mesto evidovanej na LV č. 1656. Pozemok v zmysle evidencie v novom stave je klasifikovaný druhom pozemku zastavaná plocha o výmere 89 m² so spôsobom využitia ako pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba. Zápis v KN je teda v súlade so skutočnosťou, nakoľko na pozemku sa nachádzajú spevnené plochy - chodník pre peších.

e2) Nehnutelnosti vo vlastníctve Twin City a.s.,

Pozemok p.č. 21788/8 vo vlastníctve spol. Twin City a.s., je evidovaný na výpise z Listu vlastníctva č. 7076 vo výmere 1249 m², s klasifikáciou druhu pozemku ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území mesta, spôsob využitia pozemku – pozemok na ktorom je dvor. Pozemok je v mapovom podklade katastra nehnuteľností evidovaný v súlade so skutočnosťou. Nesúlad je v spôsobe využitia pozemku - na pozemku sa nachádza komunikácia ul. Továrenská.

Na pozemku parc.č. 21788/8 je v zmysle zápisu na LV č. 7076 environmentálna záťaž SK/EZ/B1/1986, P-660/14.

Pozemok p.č. 21293/44 vo vlastníctve spol. Twin City a.s., je evidovaný na výpise z Listu vlastníctva č. 2792 vo výmere 40 m², s klasifikáciou druhu pozemku ako zastavané plochy a nádvoria v zastavanom území mesta, spôsob využitia pozemku – pozemok na ktorom je postavená inžinierska stavba. Pozemok je v KN evidovaný v súlade so skutočnosťou.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia.

Predmetom ohodnotenia sú nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré vznikli na základe GP č. 22/2017 a to konkrétne:

- **novovytvorená parc.č. 21293/47** k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2017 zo dňa 23.2.2017 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/18 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656
- **novovytvorená parc.č. 21293/48**, k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2017 zo dňa 23.2.2017 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/3 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656

Predmetom ohodnotenia sú taktiež nehnuteľnosti vo vlastníctve Twin City a.s., a to

- **parc.č. 21788/8** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1249 m², k.ú. Staré Mesto, LV č. 7076
- **parc.č. 21293/44** – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 40 m², k.ú. Staré Mesto, LV č. 7076

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

Predmetom ohodnotenia nie sú pozemky vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy parc.č. 9110/41,9116/14,9116/16 k.ú. Staré Mesto, ktoré majú byť taktiež predmetom zámeny pozemkov (v zmysle Žiadosti o zámenu).

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

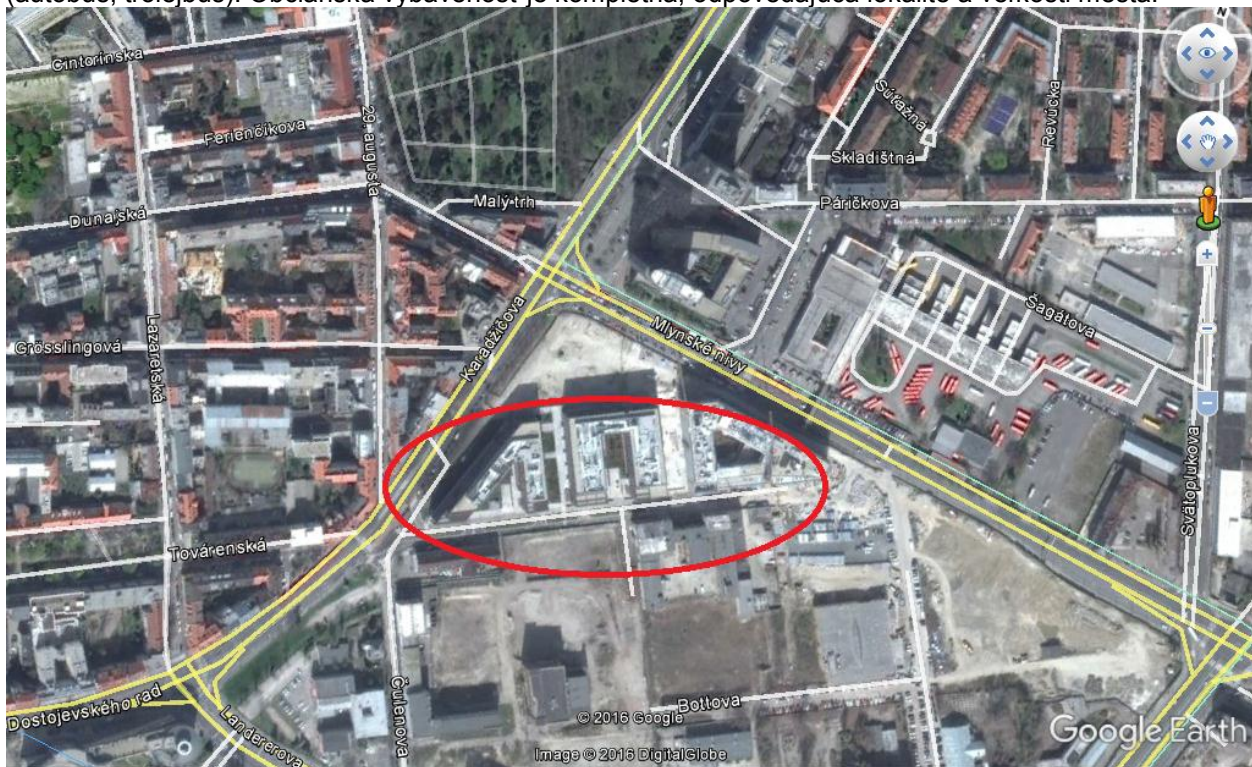
a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemky sa nachádzajú v okolí polyfunkčného objektu Twin City v k.ú. Staré Mesto, Bratislava I.

Územie sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava. Zo západnej strany je ohraničené Karadžičovou ulicou, zo severu Mlynskými Nivami, z východu Košickou, z juhu Továrenskou a Chalupkovou ulicou. Na západ za Karadžičovou ulicou sa nachádza územie kompaktného mesta s blokovou štruktúrou na založenej uličnej sieti, max. výška podľa UPN 21m, hranica pamiatkovej zóny CMO prechádza Karadžičovou ulicou. Na sever za Mlynskými Nivami sa nachádza solitérna štruktúra, výškové dominanty VUB a CBC1, areál autobusovej stanice, severnejšie rozsiahla a z pohľadu sídliskových štruktúr v Bratislave významná obytná zóna „500 bytov“. Na východ za Košickou ulicou sa nachádza bývalý priemyselný areál GUMON, z väčšej časti asanovaný. Na juh od za Továrenskou a Chalupkovou sa nachádzajú bývalé priemyselné areály BAT, VUKI, APOLLO atď., v súčasnosti z väčšej časti asanované resp. pripravené na asanáciu, na ulici Chalupkovej dvojpodlažný obchodný dom Bottova a bývalá prevádzka mäsiarstva Orbán, na Bottovej ulici galéria v bývalom priemyselnom objekte DESIGN FACTORY. Čulenova ulica je zastavaná administratívnymi objektmi s jasne vymedzenou uličnou čiarou.

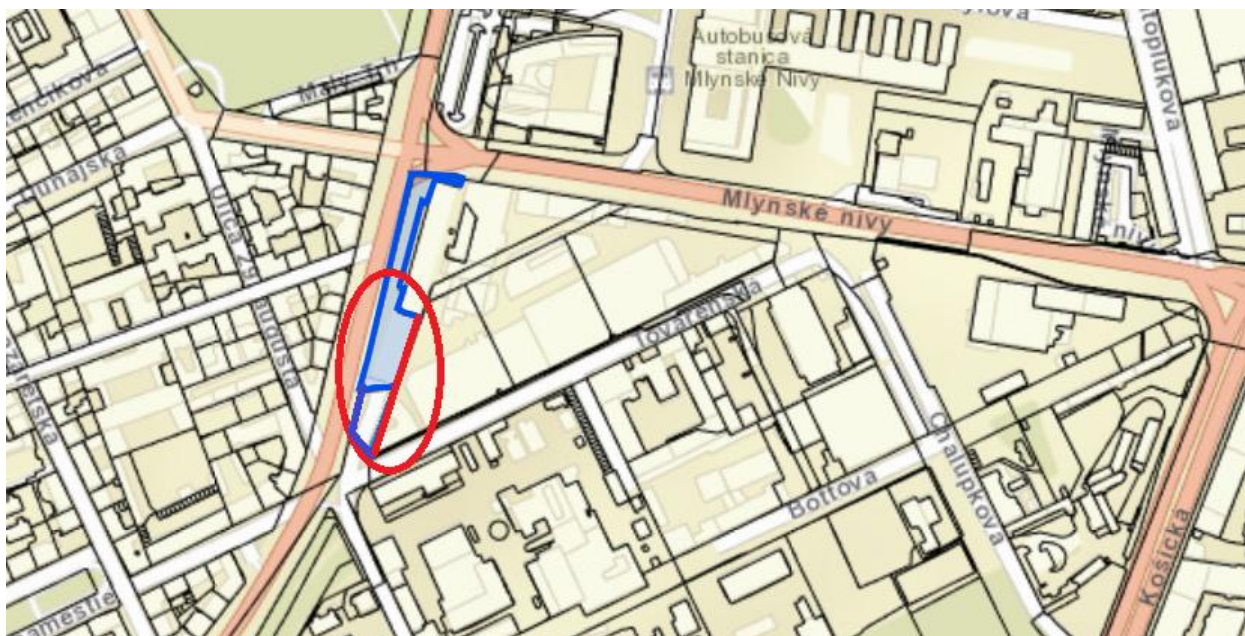
Dotknuté územie vymedzené ulicami Dostojevského rad, Bottova, Chalupkova, Mlynské Nivy a Košická sa nachádza v širšom centre hlavného mesta SR Bratislava, v katastri Staré Mesto. Územie bolo v minulosti využívané ako priemyselná zóna. V predchádzajúcich rokoch prebehla asanácia pôvodných objektov a v súčasnosti je územie s časti vybudované (Twin City) a s časti vo výstavbe. Územie sa nachádza v kontaktne

s významnými mestskými komunikáciami Mlynské nivy, Karadžičova čo sú základné komunikačné kostry mesta Bratislava. Dostupnosť Starého mesta je pešou dostupnosťou, v okolí sa nachádza hustá sieť mestskej hromadnej dopravy obsluhovaná po komunikáciách Mlynské Nivy, Karadžičova, Dostojevského rad (autobus, trolejbus). Občianska vybavenosť je kompletná, odpovedajúca lokalite a veľkosti mesta.



Územie v ktorom sa nachádzajú ohodnocované pozemky. Zdroj: Google Earth

a1) Nehnutelnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy Poloha pozemkov



Pozemok p.č. 21293/18 a 21293/3 k.ú. Staré Mesto, Karadžičova ulica. Zdroj: Mapa.gku.sk

**a2) Nehnutelnosti vo vlastníctve Twin City a.s.,
Poloha pozemkov**



Pozemok p.č. 21788/8, Továrenská ulica. Zdroj: Mapka.gku.sk



Pozemok p.č. 21793/4, Roh ulice Karadžičova, Čulenova. Zdroj: Mapka.gku.sk

b) Analýza využitia nehnuteľností

b1) Nehnutelnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

Pozemky sú v zmysle zápisu v katastri nehnuteľností situované v zastavanom území obce a sú vedené ako zastavané plochy a nádvorja. Na pozemkoch sa nachádza chodník pre peších. Iné využitie pozemku sa nedá predpokladať.

b2) Nehnutelnosti vo vlastníctve Twin City a.s.,

Pozemky sú podľa katastra nehnuteľností situované v zastavanom území obce a sú vedené ako zastavané plochy a nádvorja.

Pozemok p.č. 21788/8 – na pozemku je umiestnená miestna komunikácia II. triedy, Továrenská ulica.

Pozemok p.č. 21293/44 – na pozemku je umiestnená komunikácia, jedná sa o roh ulice Čulenova, Karadžičova. Iné využitie pozemku sa nedá predpokladať.

Podľa Územnoplánovacej informácie číslo MAGS OUIK 46122/16-286335 z dňa 31.5.2016 územný plán hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 21293/45, 21293/46, 21788/8 a 21293/44 funkčné využitie územia:

1) občianska vybavenosť celomestského a nad mestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód M

(malá časť parc.č. 21788/8)

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nad mestského 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 požiaru 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

2) parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie územie je zasiahnuté plánovaným trasovaním hlavnou cyklystickou trasou

(parcely č. 21293/45 a 21293/46)

Podmienky funkčného využitia plôch: Územia parkovej a sadovnícky upravenej zelene s úpravou lesoparkového charakteru

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: v území je prípustné umiestňovať najmä: parky, sadovnícka plošná a líniová zeleň, lesoparkové úpravy

Prípustné v území je prípustné umiesňovať najmä: vodné plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: pobytové lúky, ihriská a hracie plochy, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, náučné chodníky, turistické a cykloturistické trasy, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Neprípustné: parkinggaráže nad terénom, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

3) plochy námestí a ostatné komunikačné plochy, stabilizované územie

(časť parc.č. 21788/8 a parcela č. 21293/44)

sú verejne prípustné nezastavané plochy v meste, ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

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

c1) Nehnuteľnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy

Na pozemky p.č. 21293/18 a 21293/3 LV č. 1656, sú evidované tieto závady spojené s využívaním pozemkov:

1 Vecné bremeno podľa § 66 ods. 1, písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. - oprávnenie zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 21293/3, 21793/1, 21786/2, 21863/2, 21761/1, v prospech oprávneného z vecného bremena Orange Slovensko, a.s. (IČO: 35697270), Z-20789/14

1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemkoch parc.č. 8895, 8897, 21339/3, 21341, 21345/1, 21786/1:

a) zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby,

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie,

c) vstup, prechod peši a prejazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a

mechanizmami za účelom výkonu činností v čl. 4, odsek 4.1, bod a), b) zmluvy v rozsahu GP č. 20/2014, over.č. 2403/2014 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. IČO: 36361518 podľa V-29998/14

Iné riziká spojené s využívaním pozemkov nie sú známe.

c 2) Nehnuteľnosti vo vlastníctve Twin City a.s.,

c2.1) p.č. 21788/8 je evidovaná na LV č. 7076

Na pozemok parc. č. 21788/8 - Environmentálna záťaž SK/EZ/B1/1986, P-660/14

Vecné bremená evidované na LV:

1 Vecné bremeno - právo zriadiť na pozemku registra C KN parc. č. 21788/8 inžinierske siete slúžiace k užívaniu rozostavanej stavby bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc. č. 9095/16,

- právo užívať, prevádzkovať, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskych sietí,

- právo na vstup, prechod pešo, vstup a prejazd dopravnými prostriedkami cez pozemok registra C KN parc. č.

21788/8, v prospech vlastníka nehnuteľností: pozemky registra C KN parc. č. 9095/16, 9095/18 a rozostavaná

stavba bez súpisného čísla na pozemku parc. č. 9095/16, podľa V-16505/15 zo dňa 26.06.2015

1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti strpieť:

- právo zriadiť na pozemku registra C KN parc.č.21788/8 inžinierske siete slúžiace k užívaniu rozostavanej stavby bez súpisného čísla na pozemku registra C KN parc.č.9095/3,

- právo užívať, prevádzkovať, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy inžinierskych sietí,

- právo na vstup, prechod pešo, vstup a prejazd dopravnými prostriedkami cez pozemok registra C KN parc.č.21788/8, v prospech vlastníka nehnuteľností pozemkov registra C KN parc.č.9095/3, parc.č.9095/19 a rozostavanej stavby bez súpisného čísla na pozemku parc.č.9095/3, podľa V-16507/15 zo dňa 29.06.2015

1 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka nehnuteľností strpieť existenciu inžinierskych sietí plynárenských zariadení oprávneného z vecného bremena, ich ochranných a bezpečnostných pasíem, údržbu, prevádzku a rekonštrukciu týchto zariadení a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 49/2015 pod číslom konania 1489/15 zo dňa 20.7.2015, prechod a prejazd zamestnancov a vozidiel za účelom údržby a opravy plynárenských zariadení cez pozemky p.č. 21788/8, 21789/10, 21789/20, 9110/1, 9110/17 v prospech SPP distribúcia, a.s. IČO 35910739, podľa V-22599/15 zo dňa 11.9.2015

1 Vecné bremeno spočívajúce v práve -zriadiť a uložiť na pozemku p.č. 21788/8 inžinierske siete slúžiace k užívaniu rozostavanej stavby bez súp.čísla na pozemku p.č. 9095/20

-užívať, prevádzkovať, zabezpečovať údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné

stavebné úpravy inžinierskych sietí vrátane ich odstránenia

- vstupu, prechodu pešo a prejazdu dopravnými prostriedkami cez pozemok p.č. 21788/8 v prospech vlastníka

pozemkov p.č. 9095/17, 9095/20, 9095/21, 9095/22 a rozostavanej stavby bez súp.č. na p.č. 9095/20 na základe V- 2711/16 zo dňa 18.2.2016

c2.2) p.č. 21293/44 evidovaná na LV č. 2792

k tomuto pozemku nie sú na liste vlastníctva evidované žiadne závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou.

Iné riziká spojené s využívaním pozemkov, nie sú známe.

2.1 POZEMKY

2.1. METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Pozemky vo vlastníctve Twin City a.s., k.ú. Staré Mesto, Bratislava I POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky vo vlastníctve spoločnosti Twin City a.s. Jedná sa o pozemok p.č. 21788/8 zapísaný na LV č. 7076 ako zastavaná plocha o výmere 1249 m² a pozemok p.č. 21293/44 zapísaný na LV č. 2792 ako zastavaná plocha o výmere 40 m², nachádzajúca sa v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava I.

Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 254/2010. Jedná sa lokalitu Starého mesta. Pozemky sa nachádzajú vo vedľajších uliciach centra mesta Bratislava (Továrenská ulica). Na pozemkoch sú vybudované komunikácie. V okolí pozemkov sa nachádza mestská hromadná doprava s hustou premávkou (Karadžičová, Mlynské Nivy). Obchodná poloha (v okolí sú administratívne centrá, VUB, autobusová stanica, ...). Pozemky sú s možnosťou napojenia na všetky IS. Pri výpočte bol použitý zvyšujúci koeficient z dôvodu, že sa jedná o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, čo nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej polohe. Z dôvodu tvaru, výmery pozemku a vecného bremena na pozemku p.č. 21788/8 bol použitý pri výpočte znižujúci koeficient.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21788/8 zapísaná na LV č. 7076	zastavané plochy a nádvorcia	1249	1249,00	1/1	1249,00
21293/44 zapísaná na LV č. 2792	zastavané plochy a nádvorcia	40	40,00	1/1	40,00
Spolu výmera					1 289,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _S koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
k _V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie	0,90
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	1,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. závady viaznuce na pozemku	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	4,5927
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5927$	304,91 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1\ 289,00 \text{ m}^2 * 304,91 \text{ €/m}^2$	393 028,99 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 21788/8 zapísaná na LV č. 7076	380 832,59
parcely č. 21293/44 zapísaná na LV č. 2792	12 196,40
Spolu	393 028,99

Pozemky vo vlastníctve HI. mesta SR, vzniknuté odčlenením na základe GP. č. 22/2017, k.ú. Staré Mesto POPIS

Predmetom ohodnotenia sú pozemky vo vlastníctve spoločnosti Hlavné mesto SR Bratislava. Jedná sa o pozemok p.č. 21293/47, ktorý vznikol na základe GP č. 27/2017 z pozemku reg.“C“ KN p.č. 21293/18, zapísaného na LV č. 1656 a pozemok p.č. 21293/78, ktorý vznikol na základe GP č. 27/2017 z pozemku reg.“C“ KN p.č. 21293/3, zapísaného na LV č. 1656 v katastrálnom území Staré Mesto, Bratislava I.

Východisková hodnota jedného metra štvorcového pozemku je určená podľa prílohy č. 3 vyhlášky 492/2004 a jej novelizovanej vyhlášky 254/2010. Jedná sa lokalitu Starého mesta. Pozemky sa nachádzajú pred novým vybudovaným administratívnym objektom Twin City, paralelne s Karadžičovú ulicou. Na pozemkoch sú vybudované komunikácie pre peších – chodník pozdĺž administratívnej budovy. V okolí pozemkov sa nachádza mestská hromadná doprava s hustou premávkou (Karadžičová, Mlynské Nivy). Obchodná poloha (v okolí sú administratívne centrá, VUB, autobusová stanica, ...). Pozemky sú s možnosťou napojenia na všetky IS. Pri výpočte bol použitý povyšujúci koeficient z dôvodu, že sa jedná o pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, čo nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej polohe. Z dôvodu tvaru pozemku bol použitý pri výpočte ponížujúci koeficient.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21293/47 z parcely č.21293/18	zastavané plochy a nádvoria	195	195,00	1/1	195,00
21293/48 z parcely č.21293/3	zastavané plochy a nádvoria	89	89,00	1/1	89,00
Spolu výmera					284,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$V_{H_{MJ}} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	7. vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,60
k_V koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie	0,90
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	1,50
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. tvar pozemku	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 0,90 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 1,50 * 0,90$	4,5927
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5927$	304,91 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 284,00 \text{ m}^2 * 304,91 \text{ €/m}^2$	86 594,44 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcely č. 21293/47 z parcely č.21293/18	59 457,45
parcely č. 21293/48 z parcely č.21293/3	27 136,99
Spolu	86 594,44

III. ZÁVER

1. ODPOVEDE NA OTÁZKY A ÚLOHY

ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy a to

- novovytvorená parc.č. 21293/47 – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 195 m², k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2017 zo dňa 23.2.2017 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/18 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656
- novovytvorená parc.č. 21293/48 – zastavaná plochy a nádvorie vo výmere 89 m², k.ú. Staré Mesto, ktorá vznikla podľa GP č. 22/2017 zo dňa 23.2.2017 z pozemku registra „C“ KN parc.č. 21293/3 k.ú. Staré Mesto, zapísaného na LV č. 1656 a

nehnutelností vo vlastníctve Twin City a.s., a to

- parc.č. 21788/8 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 1249 m², k.ú. Staré Mesto, LV č. 7076
- parc.č. 21293/44 – zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 40 m², k.ú. Staré Mesto, LV č. 7076

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 13.2.2017, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacjej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciacie.

Pozemky:

Všeobecná hodnota pozemkov metódou polohovej diferenciacie:	(Eur)
Pozemky v vlastníctve Twin City a.s. , k.ú. Staré Mesto, Bratislava I - parc. č. 21788/8 zapísaná na LV č. 7076 (1 249 m ²)	380 832,59
Pozemky v vlastníctve Twin City a.s. , k.ú. Staré Mesto, Bratislava I - parc. č. 21293/44 zapísaná na LV č. 2792 (40 m ²)	12 196,40
Pozemky vo vlastníctve Hl. mesta SR , vzniknuté odčlenením na základe GP. č. 22/2017, k.ú. Staré Mesto - parc. č. 21293/47 z parcely č.21293/18 (195 m ²)	59 457,45
Pozemky vo vlastníctve Hl. mesta SR , vzniknuté odčlenením na základe GP. č. 22/2017, k.ú. Staré Mesto - parc. č. 21293/48 z parcely č.21293/3 (89 m ²)	27 136,99

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky Twin City a.s.	
Pozemky v vlastníctve Twin City a.s., k.ú. Staré Mesto, Bratislava I - parc. č. 21788/8 zapísaná na LV č. 7076 (1 249 m ²)	380 832,59
Pozemky v vlastníctve Twin City a.s., k.ú. Staré Mesto, Bratislava I - parc. č. 21293/44 zapísaná na LV č. 2792 (40 m ²)	12 196,40
Spolu VŠH	393 028,99
Zaokrúhlená VŠH spolu	393 000,00 Eur
Pozemky HI. mesto SR Bratislavy	
Pozemky vo vlastníctve HI. mesta SR, vzniknuté odčlenením na základe GP. č. 22/2017, k.ú. Staré Mesto - parc. č. 21293/47 z parcely č.21293/18 (195 m ²)	59 457,45
Pozemky vo vlastníctve HI. mesta SR, vzniknuté odčlenením na základe GP. č. 22/2017, k.ú. Staré Mesto - parc. č. 21293/48 z parcely č.21293/3 (89 m ²)	27 136,99
Spolu VŠH	86 594,44
Zaokrúhlená VŠH spolu	86 600,00 Eur

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve spol. Twin City a.s. je spolu: **393 000,00 €**

Slovom: **Tristodevät'dsetiatritisíc Eur**

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve HI. mesto SR Bratislavy. je spolu: **86 600,00 €**

Slovom: **Osemdesiatšesťtisícšesťsto Eur**

4. MIMORIADNE RIZIKÁ

Predmetom ohodnotenia neboli všetky pozemky určené na zámenu (špecifikované v Žiadosti o zámenu pozemkov v katastrálnom území Staré mesto).

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS1700841 SNM/17/026/SBe z dňa 13.3.2017
½ Objednávka OTS1700393 SNM/17/010/SBe z dňa 9.2.2017 (neplatná)
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7076, k.ú. Staré mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 8.2.2017
3. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 2792, k.ú. Staré mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 8.2.2017
4. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 9.3.2017, pozemok p.č. 21293/18, strana 1
5. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1656, k.ú. Staré mesto, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 9.3.2017, pozemok p.č. 21293/3, strana 1-21 (obojsstranne)
6. Kópia z katastrálnej mapy , informatívna kópia vytvorená z katasterportálu, k.ú. Staré Mesto, obec BA – m.č. STARÉ MESTO, okres Bratislava I, pozemky vo vlastníctve Twin City a.s.
7. Kópia z katastrálnej mapy , informatívna kópia vytvorená z katasterportálu, k.ú. Staré Mesto, obec BA – m.č. STARÉ MESTO, okres Bratislava I, pozemky vo vlastníctve Hlavné mesto SR, p.č. 21293/18, 21293/3.
8. GP č. 22/2017 na rozdelenie nehnuteľností p.č. 21293/3,18,47,48 z dňa 23.2.2017, overený správou katastra pod číslom 432/17 dňa 6.3.2017
9. Žiadosť o zámenu pozemkov v k.ú. Staré Mesto v Bratislave dňa 3.3.2016 (obojsstranne)
10. Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OIUC 46122/16-286335 z dňa 31.5.2016
11. Vyznačenie ohodnocovaných pozemkov p.č. 21788/8,21293/44,21293/17,21293/3 k.ú. Staré Mesto
12. Mapový podklad p.č. 21788/8,21293/44,21293/17,21293/3 k.ú. Staré Mesto
13. Fotodokumentácia

Nehnuteľnosti vo vlastníctve Twin City a.s.



Pozemok p.č. 21293/44 k.ú. Staré Mesto



Pozemok p.č. 21788/8 k.ú. Staré Mesto



Pozemok p.č. 21788/8 k.ú. Staré Mesto

Nehnutelnosti vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy



Administratívna budova Twin City



Pozemok p.č. 21293/48 k.ú. Staré Mesto



Pozemok p.č. 21293/47 k.ú. Staré Mesto



Pozemok p.č. 21293/48 k.ú. Staré Mesto

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 5/2017.