

**Zámenná zmluva,**

**darovacia zmluva,**

**zmluva o zriadení vecných bremien**

**a**

**zmluva o zriadení predkupného práva**

**medzi**

**Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza**

**a**

**Univerzita Komenského v Bratislave**

## Zámenná zmluva, darovacia zmluva, zmluva o zriadení vecných bremien a zmluva o zriadení predkupného práva

### Zmluvné strany:

- (1) **Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza**  
sídlo: Špitálska 7, 814 92 Bratislava, Slovenská republika  
IČO: 421 31 685  
konajúca prostredníctvom: J. E. Mons. ICDr. Stanislav Zvolenský, PhD.  
bratislavský arcibiskup a metropolita  
bankové spojenie: Ľudová banka, a.s.  
číslo účtu: 4001151802/3100

(ďalej len „**Bratislavská arcidiecéza**“)

**a**

- (2) **Univerzita Komenského v Bratislave**  
sídlo: Šafárikovo námestie č. 6, 818 06 Bratislava, Slovenská republika  
IČO: 00 397 865  
konajúca prostredníctvom: prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD., rektor  
bankové spojenie: Štátna pokladnica, Radlinského 32, 810 05 Bratislava  
číslo účtu: 7000090597/8180

(ďalej len „**Univerzita**“)

(Bratislavská arcidiecéza a Univerzita ďalej spoločne len „**Zmluvné strany**“ alebo samostatne aj ako „**Zmluvná strana**“)

Zmluvné strany sa v deň uvedený v tejto zámennej zmluve, darovacej zmluve, zmluve o zriadení vecných bremien a zmluve o zriadení predkupného práva (ďalej len „**Zmluva**“) v súlade s ustanovením § 611, v súlade s ustanovením § 628, v súlade s ustanovením § 151n a nasl. a v súlade s ustanovením § 602 a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“) dohodli nasledovne:

### 1 Úvodné ustanovenia

- 1.1 Bratislavská arcidiecéza je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese: Bratislava III, obci: BA - m.č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie: Vinohrady, zapísaných na LV č. 4783, vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (elektronická verzia LV č. 4783 tvorí Prílohu č. 1 tejto Zmluvy), a to konkrétne:

- pozemok s parcelným č. 18342/22 s výmerou 341 m<sup>2</sup>, parcela registra “C”, druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce;

- pozemok s parcelným č. 18342/23 s výmerou 522 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/24 s výmerou 506 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/25 s výmerou 896 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/26 s výmerou 496 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/27 s výmerou 427 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/28 s výmerou 394 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/29 s výmerou 482 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/30 s výmerou 477 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/31 s výmerou 446 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;

- pozemok s parcelným č. 18342/32 s výmerou 442 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/33 s výmerou 841 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/34 s výmerou 862 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/35 s výmerou 651 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, pozemok vytvorený geometrickým plánom č. 2209/12 zo dňa 23.03.2012, vyhotoveným spoločnosťou MENSOR, s.r.o., Chalúpkova 155, 022 04 Čadca, autorizačne overeným Ing. Irenou Holbusovou dňa 23.03.2012 a úradne uvereneného Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu dňa 28.03.2012 pod č.: 590/2012 (ďalej len „**Geometrický plán**“); Geometrický plán tvorí Prílohu č. 11 Zmluvy;
- pozemok s parcelným č. 18342/36 s výmerou 476 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/37 s výmerou 472 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/38 s výmerou 436 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/39 s výmerou 466 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;

- pozemok s parcelným č. 18342/40 s výmerou 569 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/41 s výmerou 683 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/42 s výmerou 425 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/43 s výmerou 321 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/44 s výmerou 345 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/45 s výmerou 657 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/46 s výmerou 678 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/47 s výmerou 659 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/48 s výmerou 531 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka

a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;

- pozemok s parcelným č. 18342/49 s výmerou 519 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/50 s výmerou 369 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/51 s výmerou 367 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/52 s výmerou 1361 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/53 s výmerou 319 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/54 s výmerou 425 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/55 s výmerou 262 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/56 s výmerou 498 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/57 s výmerou 319 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce

alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;

- pozemok s parcelným č. 18342/58 s výmerou 320 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce;
- pozemok s parcelným č. 18342/60 s výmerou 27 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: záhrady, spôsob využ. p.: 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny, umiestnenie pozemku: 2 – pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce, právny vzťah: 5 – vlastníkom pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku (pozemkoch);
- pozemok s parcelným č. 18342/65 s výmerou 38 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia p.: 16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce; a
- pozemok s parcelným č. 18342/66 s výmerou 8 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia p.: 99 - pozemok využívaný podľa druhu pozemku, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce; (všetky vyššie uvedené pozemky ďalej spolu len „**Predmet zámeny 1**“).

Bratislavská arcidiecéza je tiež výlučným vlastníkom stavby nachádzajúcej sa v okrese: Bratislava III, obci: BA - m. č. NOVÉ MESTO, katastrálne územie: Vinohrady, zapísanej na LV č. 4783, vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, a to konkrétne stavby so súpisným číslom 3472, postavená na parcele č. 18342/65 s výmerou 38 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, druh stavby: iná budova (ďalej len „**Stavba**“).

1.2 Univerzita je výlučným vlastníkom nehnuteľností nachádzajúcich sa v okrese: Bratislava I, obci: BA - m.č. STARÉ MESTO, katastrálne územie: Staré Mesto, zapísaných na LV č. 45, vedenom Správou katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu (elektronická verzia LV č. 45 tvorí Prílohu č. 2 tejto Zmluvy), a to konkrétne:

- pozemok s parcelným č. 455 s výmerou 2061 m<sup>2</sup>, parcela registra "C", druh pozemku: zastavané plochy a nádvoria, spôsob využitia p.: 16 - pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom, umiestnenie pozemku: 1 – pozemok je umiestnený v zastavanom území obce, druh ch.n.: 201 - nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka); a
- stavba súpisné číslo 312, postavená na parcele č. 455, druh stavby: 20 - iná budova, popis stavby: Stavba, umiestnenie stavby: 1 - stavba postavená na zemskom povrchu;

(vyššie uvedený pozemok a stavba ďalej spolu len „**Predmet zámeny 2**“).

1.3 Predmet zámeny 1 je popísaný v znaleckom posudku č. 17/2011 zo dňa 23.11.2011, ktorý vypracoval znalec Ing. Jozef Havrila, znalec zapísaný v zozname znalcov MS SR v odbore:

Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 911 062 (ďalej len „**Znalecký posudok 1**“). Kópia Znaleckého posudku 1 tvorí Prílohu č. 3 tejto Zmluvy.

- 1.4 Všeobecná hodnota Predmetu zámeny 1 je v Znaleckom posudku 1 stanovená znalcom Ing. Jozefom Havrilom v celkovej výške EUR 5.040.000,- (slovom: päť miliónov štyridsaťtisíc eur). Nakoľko až po vyhotovení Znaleckého posudku 1 došlo k odčleneniu časti parcely 18342/35, súčasťou hodnoty Predmetu zámeny 1 určenej Znaleckým posudkom 1 je celý pôvodný pozemok s parcelným číslom 18342/35 (pôvodná výmera 918 m<sup>2</sup>), t.j. nie je zohľadnené geometrické odčlenenie pozemku s parcelným číslom 18342/114 o výmere 267 m<sup>2</sup> (pozemok s parcelným číslom 18342/114 ďalej len „**Odčlenený pozemok**“). Odčlenený pozemok vznikol na základe Geometrického plánu. Hodnota Odčleneného pozemku, ktorý nie je predmetom zámeny podľa Zmluvy, je vo výške EUR 68.656,38 (267 m<sup>2</sup> x EUR 257,14 – priemerná jednotková hodnota za 1 m<sup>2</sup> podľa Znaleckého posudku 1) (ďalej len „**Hodnota Odčleneného pozemku**“).
- 1.5 Predmet zámeny 2 je popísaný v znaleckom posudku č. 18/2011, zo dňa 23.11.2011, ktorý vypracoval znalec Ing. Jozef Havrila, znalec zapísaný v zozname znalcov MS SR v odbore: Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 911 062 (ďalej len „**Znalecký posudok 2**“). Kópia Znaleckého posudku 2 tvorí Prílohu č. 4 tejto Zmluvy.
- 1.6 Všeobecná hodnota Predmetu zámeny 2 je v Znaleckom posudku 2 stanovená znalcom Ing. Jozefom Havrilom v celkovej výške EUR 5.100.000,- (slovom: päť miliónov stotisíc eur).

## **2 Predmet Zmluvy**

- 2.1 Zmluvné strany sa dohodli, že na základe tejto Zmluvy Bratislavská arcidiecéza prevádza vlastnícke právo k Predmetu zámeny 1 na Univerzitu a Univerzita toto vlastnícke právo prijíma a súčasne Univerzita prevádza svoje vlastnícke právo k Predmetu zámeny 2 na Bratislavskú arcidiecézu a Bratislavská arcidiecéza toto vlastnícke právo prijíma, a teda po právoplatnom povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu zámeny 1 a k Predmetu zámeny 2 príslušnou správou katastra nehnuteľností sa výlučným vlastníkom Predmetu zámeny 1 stane Univerzita a výlučným vlastníkom Predmetu zámeny 2 sa stane Bratislavská arcidiecéza.
- 2.2 Zmluvné strany si zamieňajú Predmet zámeny 1 a Predmet zámeny 2 v stave v akom sa tieto nachádzajú ku dňu podpisu tejto Zmluvy. Zmluvné strany prehlasujú, že im je známy právny a faktický stav Predmetu zámeny 1 ako aj právny a faktický stav Predmetu zámeny 2.
- 2.3 V zmysle dohody Zmluvných strán Bratislavská arcidiecéza touto Zmluvou zriaďuje bezodplatne vecné bremeno *in personam* v prospech Univerzity, spočívajúce v:
- 2.3.1 práve prechodu a prejazdu Univerzity a jej zamestnancov pešo a/alebo motorovými a nemotorovými vozidlami všetkého druhu po Odčlenenom pozemku;
- 2.3.2 práve Univerzity umiestniť na Odčlenenom pozemku akékoľvek inžinierske siete (kanalizácia, voda, plyn, elektrina, optické a telekomunikačné káble).

(ďalej len „**Vecné bremeno 1**“)

Vecné bremeno 1 sa zriaďuje touto Zmluvou aj v prospech právnickej osoby, v ktorej má Univerzita svoju majetkovú účasť a/alebo v prospech právnickej osoby, ktorá je právnym nástupcom Univerzity.



V prípade vybudovania a umiestnenia konkrétnej inžinierskej siete alebo prípojky v zmysle tohto bodu a/alebo bodu 2.4 tejto Zmluvy (in personam a/alebo in rem) na časti Odčleneného pozemku, ktorú bude potrebné presne špecifikovať, bude k tejto Zmluve uzatvorená osobitná zmluva o vecnom bremene a spolu s príslušným geometrickým plánom bude vecné bremeno zapísané do katastra nehnuteľností. Cena takto špecifikovaného vecného bremena (in personam a/alebo in rem) na časti Odčleneného pozemku sa bude považovať za uhradenú v zmysle ustanovení tejto Zmluvy.

2.4 Podľa dohody Zmluvných strán Bratislavská arcidiecéza touto Zmluvou zriaďuje vecné bremeno *in rem* v prospech vlastníka (i) pozemku registra „C“ s parcelným číslom 18342/36, druh pozemku: záhrady o výmere 476 m<sup>2</sup>,. katastrálne územie Vinohrady, okres Bratislava III, obec Bratislava – m.č. Nové mesto, pozemok vedený na Liste vlastníctva č. 4783 Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu a v prospech vlastníka (ii) pozemku registra „C“ s parcelným číslom 18342/35 druh pozemku: záhrada o výmere 651 m<sup>2</sup>, katastrálne územie Vinohrady, okres Bratislava III, obec Bratislava – m.č. Nové mesto, pozemok vytvorený Geometrickým plánom spočívajúce v:

2.4.1 práve prechodu a prejazdu pešo a/alebo motorovými a nemotorovými vozidlami všetkého druhu po Odčlenenom pozemku;

2.4.2 práve umiestniť na Odčlenenom pozemku akékoľvek inžinierske siete (kanalizácia, voda, plyn, elektrina, optické a telekomunikačné káble).

(ďalej len „**Vecné bremeno 2**“)

2.5 Vecné bremeno 1 sa zriaďuje bezodplatne, a to na dobu neurčitú. Vecné bremeno 2 sa zriaďuje odplatne, a to na dobu neurčitú. Odplata za zriadenie Vecného bremena 2 za celé obdobie existencie Vecného bremena 2 bola určená znaleckým posudkom č. 159/2012 zo dňa 8.7.2012, vyhotoveným znalcom Ing. Ľuboš Tuchyňa, a to na sumu EUR 62.900,- (ďalej len „**Znalecký posudok 3**“) (ďalej len „**Odplata za Vecné bremeno 2**“). Kópia Znaleckého posudku 3 tvorí Prílohu č. 12 tejto Zmluvy.

2.6 V záujme vysporiadania povinnosti Bratislavskej arcidiecézy uhradiť Univerzite sumu zodpovedajúcu Hodnote Odčleneného pozemku na strane jednej a povinnosti Univerzity zaplatiť Bratislavskej arcidiecéze Odplatu za zriadenie Vecného bremena 2 sa Zmluvné strany dohodli, že si tieto svoje vzájomné peňažné nároky započítajú. Započítanie sa považuje za účinné okamihom kumulatívneho splnenia nasledovných podmienok: (i) právoplatné povolenie vkladu vlastníckeho práva Bratislavskej arcidiecézy k Predmetu zámeny 2, (ii) právoplatné povolenie vkladu vlastníckeho práva Univerzity k Predmetu zámeny 1 a k Stavbe a (iii) právoplatné povolenie vkladu Vecného bremena 1 a Vecného bremena 2 do katastra nehnuteľností. Pre vylúčenie akýchkoľvek pochybností sa Zmluvné strany dohodli, že započítaním podľa tohto bodu Zmluvy zanikne v rozsahu EUR 62.900,- záväzok Bratislavskej arcidiecézy uhradiť Univerzite Hodnotu Odčleneného pozemku a súčasne/ zanikne započítaním v celom rozsahu záväzok Univerzity zaplatiť Bratislavskej arcidiecéze Odplatu za Vecné bremeno 2. Rozdiel Hodnoty Odčleneného pozemku a Odplaty za Vecné bremeno 2 vo výške EUR 5.756,38 bude uhradený Bratislavskou arcidiecézou v prospech Univerzity podľa bodu 3.1 tejto Zmluvy.

2.7 Bratislavská arcidiecéza, ako darca, touto Zmluvou súčasne daruje Stavbu Univerzite, ako obdarovanému, v stave v akom táto stojí a leží a Univerzita Stavbu do svojho vlastníctva bez výhrad prijíma. V dôsledku darovania podľa tejto Zmluvy sa Univerzita stane výlučným vlastníkom Stavby. Univerzita berie na vedomie, že vlastnícke právo k Stavbe nadobudne až povolením vkladu vlastníckeho práva Univerzity k Stavbe do katastra nehnuteľností.

### 3 Finančné nároky

- 3.1 Bratislavská arcidiecéza sa zaväzuje uhradiť Univerzite sumu v celkovej výške EUR 65.756.38 (slovom: šesťdesiatpäťtisíc sedemstopäťdesiatšesť eur a 38 eurocentov) ako peňažný rozdiel medzi (i) všeobecnou hodnotou Predmetu zámeny 2 stanovenou Znaleckým posudkom 2 zníženou o Odplatu za Vecné bremeno 2 a (ii) všeobecnou hodnotou Predmetu zámeny 1 stanovenou Znaleckým posudkom 1 (zníženou o hodnotu Odčleneného pozemku) (ďalej len „**Rozdiel**“). Rozdiel bude zo strany Bratislavskej arcidiecézy uhradený bezhotovostným prevodom celej sumy Rozdielu na bankový účet Univerzity uvedený v záhlaví tejto Zmluvy, a to v deň podpisu Zmluvy oboma Zmluvnými stranami.
- 3.2 Zmluvné strany sa dohodli, že správne poplatky, ktoré je nevyhnutné zaplatiť v súvislosti s vkladom vlastníckeho práva k Predmetu zámeny 1 v prospech Univerzity, s vkladom vlastníckeho práva k Predmetu zámeny 2 v prospech Bratislavskej arcidiecézy, s vkladom vlastníckeho práva Univerzity k Stavbe a s vkladom Vecného bremena 1 a Vecného bremena 2 do katastra nehnuteľností uhradí Bratislavská arcidiecéza s tým, že následne refakturuje Univerzite sumu 50% týchto nákladov a príslušnú faktúru zašle Univerzite. Univerzita sa zaväzuje, že faktúru riadne v termíne splatnosti uhradí. Zmluvné strany sa dohodli, že náklady spojené s úradným osvedčovaním podpisov Zmluvných strán na Zmluve bude znášať každá Zmluvná strana osobitne. Zmluvné strany dohodli, že návrh na vklad do katastra nehnuteľností bude podaný v zrýchlenom konaní.
- 3.3 Všetky ďalšie náklady, ktoré nie sú uvedené v bode 3.2 Zmluvy a ktoré vzniknú ktorejkoľvek Zmluvnej strane v spojení s touto Zmluvou a jej plnením, bude znášať každá Zmluvná strana osobitne.

### 4 Zriadenie obligačného predkupného práva

- 4.1 Zmluvné strany sa dohodli na bezodplatnom zriadení obligačného predkupného práva na Predmet zámeny 2 v prospech Univerzity, a to pre prípad odplatného aj bezodplatného scudzenia Predmetu zámeny 2 alebo jeho časti Bratislavskou arcidiecézou (ďalej len „**Predkupné právo**“).
- 4.2 Bratislavská arcidiecéza ako zaviazaný z Predkupného práva je povinná Univerzite ako oprávnenému z Predkupného práva písomne ponúknuť na predaj Predmet zámeny 2, resp. jeho časť (ďalej len „**Predmet predkupného práva**“), ak by ho zamýšľala predať alebo inak scudziť tretej osobe. Ponuka na uplatnenie Predkupného práva, ktorá neobsahuje cenu, podmienky kúpy alebo uvádza podmienky kúpy v rozpore s touto Zmluvou alebo so všeobecne záväznými právnymi predpismi sa považuje za neplatnú a neprihliada sa na ňu.
- 4.3 Na základe doručenej ponuky zaviazaného z Predkupného práva je Univerzita povinná vyjadriť sa k ponuke písomne v lehote dvoch (2) mesiacov odo dňa doručenia ponuky. Ak sa Univerzita v tejto lehote nevyjadrí, platí, že o kúpu Predmetu predkupného práva nemá záujem. Ak Univerzita bude akceptovať ponuku na odkúpenie Predmetu predkupného práva, je Bratislavská arcidiecéza povinná previesť na Univerzitu vlastnícke právo k Predmetu predkupného práva v lehote troch (3) mesiacov od uplynutia dvojmesačnej lehoty na vyjadrenie Univerzity. Kúpnu cenu na základe kúpnej zmluvy je Univerzita povinná zaplatiť do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy.
- 4.4 Zmluvné strany sa dohodli, že ustanovenia tohto článku Zmluvy sa nepoužijú (t.j. Univerzite nevznikne právo na uplatnenie Predkupného práva a súčasne Bratislavská arcidiecéza nebude povinná písomne ponúknuť Univerzite na predaj Predmet zámeny 2) v prípade, ak pôjde o prevod alebo prechod vlastníckeho práva k Predmetu zámeny 2 na iný útvar a/alebo

organizačnú jednotku Rímskokatolíckej cirkvi, a to najmä ale nie výlučne arcidiecézu, farnosť, kongregáciu alebo iný subjekt, ktorý odvodzuje svoju právnu subjektivitu od Rímskokatolíckej cirkvi a má právnu subjektivitu.

## 5 Prehlásenia a záväzky

5.1 Bratislavská arcidiecéza prehlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že:

- 5.1.1 je výlučným vlastníkom Predmetu zámeny 1 a pozná právny a faktický stav, v akom sa nachádza Predmet zámeny 2;
- 5.1.2 berie na vedomie skutočnosť, že v Predmete zámeny 2 sídli Univerzita Komenského v Bratislave, Rímskokatolícka cyrilometodská bohoslovecká fakulta, so sídlom: Kapitulská 26, 814 58, Bratislava (ďalej len „**Fakulta Univerzity**“), ktorá tu uskutočňuje vzdelávaciu a vedeckú činnosť v súlade s ustanoveniami zákona o vysokých školách a v takomto stave sa zaväzuje Predmet zámeny 2 od Univerzity protokolárne prevziať v zmysle bodu 5.5 tejto Zmluvy; Univerzita nie je povinná odovzdať Predmet zámeny 2 vypratany. Univerzita je oprávnená ponechať v Predmete zámeny 2 mobiliár Fakulty Univerzity, ktorý slúži k uskutočňovaniu jej vzdelávacej a vedeckej činnosti. Hnutelné veci, ktoré tvoria mobiliár Fakulty Univerzity a sú vo vlastníctve Univerzity nie sú predmetom tejto Zmluvy.
- 5.1.3 sa zaväzuje umožniť a strpieť užívanie časti Predmetu zámeny 2 Fakultou Univerzity v rozsahu nevyhnutnom na vykonávanie hlavnej činnosti Fakulty Univerzity naďalej, a to po dobu 20 rokov od nadobudnutia Predmetu zámeny 2 do svojho výlučného vlastníctva. Užívanie časti Predmetu zámeny 2 podľa tohto bodu Zmluvy je viazané výlučne na Fakultu Univerzity. Teda v prípade, ak Fakulta Univerzity prestane časť Predmetu Zámeny 2 z akéhokoľvek dôvodu užívať alebo Fakulta Univerzity zanikne alebo bude zlúčená, splynie s inou fakultou alebo bude zrušená alebo Fakulta Univerzity prestane byť z akéhokoľvek dôvodu súčasťou Univerzity (najmä ale nie výlučne prestane byť organizačne začlenená pod Univerzitu) alebo bude Fakulte Univerzity odňaté príslušné cirkevné schválenie podľa predpisov kánonického práva, Univerzita a ani iný subjekt Univerzity nebude oprávnený časť Predmetu Zámeny 2 ďalej užívať. Univerzita bude počas užívania časti Predmetu zámeny 2 Fakultou Univerzity primerane prispievať na skutočné technické a prevádzkové náklady spojené s užívaním časti Predmetu zámeny 2 na základe osobitnej dohody s Bratislavskou arcidiecézou.
- 5.1.4 predmet zámeny 1 nie je zaťažený žiadnymi dlhmi a ťarchami alebo právami tretích osôb, vrátane nájomných a predkupných práv;
- 5.1.5 na časti Predmetu zámeny 1 sa nachádza kanalizačné potrubie, ktoré je vo vlastníctve spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s., a to v rozsahu vyznačenom na prílohe č. 13 tejto zmluvy;
- 5.1.6 do dňa podpisu Zmluvy nedohodla ani nepodpísala zmluvu s treťou osobou, ktorej predmetom by bola akákoľvek dispozícia s Predmetom zámeny 1, alebo takú dohodu alebo zmluvu, v ktorej by Predmet zámeny 1 bol vkladom do obchodnej spoločnosti alebo predmetom zabezpečenia záväzkových vzťahov.

5.2 Univerzita prehlasuje a svojím podpisom potvrdzuje, že:

- 5.2.3 je výlučným vlastníkom Predmetu zámeny 2 a pozná právny a faktický stav, v akom sa nachádza Predmet zámeny 1;
- 5.2.4 v budove, ktorá je súčasťou Predmetu zámeny 2 sídli a vykonáva svoju vzdelávaciu a vedeckú činnosť Fakulta Univerzity; Univerzita sa zaväzuje, že bude počas doby užívania časti Predmetu zámeny 2 Fakultou Univerzity v zmysle bodu 5.1.3 Zmluvy finančne podporovať Fakultu Univerzity z celkového rozpočtu Univerzity a vyrovnávať jej deficity na základe uplatnenia princípu solidarity pri prerozdeľovaní finančných prostriedkov medzi jednotlivé fakulty Univerzity,
- 5.2.5 berie na vedomie, že na časti Predmetu zámeny 1 je umiestnené kanalizačné potrubie, ktoré je vo vlastníctve spoločnosti Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.. Prešovská 48, Bratislava 826 46, IČO: 35 850 370, a to v rozsahu vyznačenom na prílohe č.13 tejto zmluvy,
- 5.2.6 Predmet zámeny 2 nie je zaťažený žiadnymi dlhmi a ťarchami alebo právami tretích osôb, vrátane nájomných a predkupných práv;
- 5.2.7 Akademický senát Fakulty Univerzity uznesením zo zasadnutia Akademického senátu konaného dňa 28.2.2012 schválil Zámenu podľa tejto Zmluvy; Uznesenie Akademického senátu Fakulty Univerzity tvorí Prílohu č. 5 Zmluvy;
- 5.2.8 Akademický senát Univerzity uznesením zo zasadnutia Akademického senátu konaného dňa 07.03.2012 schválil zámenu podľa tejto Zmluvy; Uznesenie Akademického senátu tvorí Prílohu č. 6 Zmluvy;
- 5.2.9 Správna rada Univerzity schválila zámenu podľa tejto Zmluvy uznesením č.2/2012 p.r. zo dňa 20.04.2012. Uznesenie Správnej rady tvorí Prílohu č. 7 Zmluvy;
- 5.2.10 disponuje všetkými internými súhlasmi a povoleniami na uzatvorenie tejto Zmluvy, vrátane súhlasov nevyhnutných podľa štatútu Univerzity;
- 5.2.11 Predmet zámeny 2 bol zo strany Univerzity v súlade s ustanovením § 23 zákona 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v platnom znení písomne ponúknutý na kúpu štátu zastúpenému Ministerstvom kultúry SR a zo strany štátu zastúpeného Ministerstvom kultúry SR nedošlo k prijatiu ponuky na odkúpenie; Oznámenie Ministerstva kultúry SR o neprijatí ponuky na kúpu Predmetu zámeny 2 tvorí Prílohu č. 8 Zmluvy;
- 5.2.12 do dňa podpisu Zmluvy nedohodla ani nepodpísala zmluvu s treťou osobou, ktorej predmetom by bola akákoľvek dispozícia s Predmetom zámeny 2, alebo takú dohodu alebo zmluvu, v ktorej by Predmet zámeny 2 bol vkladom do obchodnej spoločnosti alebo predmetom zabezpečenia záväzkových vzťahov.
- 5.3 Bratislavská arcidiecéza sa zaväzuje, že pokiaľ bude vlastníkom Predmetu zámeny 1, tak:
- 5.3.3 Predmet zámeny 1 nezaťaží žiadnymi ťarchami alebo právami tretích osôb, vrátane nájomných práv;
- 5.3.4 bude sa o Predmet zámeny 1 starať a chrániť ho pred poškodením, znehodnotením a/alebo zničením;

- 5.3.5 bude konať tak, aby zabezpečila zachovanie pravdivosti vyhlásení a záruk poskytnutých v tejto Zmluve, okrem tých vyhlásení a záruk, ktoré sa zmenia následkom plnenia tejto Zmluvy.
- 5.4 Univerzita sa zaväzuje, že pokiaľ bude vlastníkom Predmetu zámeny 2, tak:
- 5.4.1 Predmet zámeny 2 nezaťažá žiadnymi ťarchami alebo právami tretích osôb, vrátane nájomných práv;
- 5.4.2 bude sa o Predmet zámeny 2 starať a chrániť ho pred poškodením, znehodnotením a/alebo zničením;
- 5.4.3 bude konať tak, aby zabezpečila zachovanie pravdivosti vyhlásení a záruk poskytnutých tejto Zmluve, okrem tých vyhlásení a záruk, ktoré sa zmenia následkom plnenia tejto Zmluvy.
- 5.5 V deň odovzdania Predmetu zámeny 1 Univerzite a Predmetu zámeny 2 Bratislavskej arcidiecéze, ktoré sa uskutoční najneskôr do desiatich (10) kalendárnych dní od povolenia vkladu príslušnou správou katastra, Zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí Predmetu zámeny 1 a Predmetu zámeny 2, ktorý vlastnoručne podpíšu. Zmluvné strany sú povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť za účelom odovzdania a prevzatia Predmetu zámeny 1 a Predmetu zámeny 2.

## **6 Podanie návrhu na vklad vlastníckeho práva a vklad Vecného bremena 1 a Vecného bremena 2**

- 6.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že Univerzita nadobudne vlastnícke právo k Predmetu zámeny 1 a k Stavbe a právo zodpovedajúce Vecnému bremenu 1 a Vecnému bremenu 2 a Bratislavska arcidiecéza nadobudne vlastnícke právo k Predmetu zámeny 2 v deň nadobudnutia účinnosti rozhodnutia príslušnej správy katastra nehnuteľností, na základe ktorého príslušná správa katastra nehnuteľností povolí vklad vlastníckeho práva Bratislavskej arcidiecézy k Predmetu zámeny 2, vklad vlastníckeho práva Univerzity k Predmetu zámeny 1 a k Stavbe, a vklad Vecného bremena 1 a Vecného bremena 2 do katastra nehnuteľností v zmysle ustanovenia § 28 a nasl. zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov.
- 6.2 Návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu zámeny 1 a k Stavbe v prospech Univerzity, návrh na vklad vlastníckeho práva k Predmetu zámeny 2 v prospech Bratislavskej arcidiecézy, a návrh na vklad Vecného bremena 1 a Vecného bremena 2 podpíšu Zmluvné strany súčasne so Zmluvou (ďalej len „**Návrh na vklad**“). V zmysle dohody Zmluvných strán podpísaný Návrh na vklad podajú na príslušnú správu katastra nehnuteľností spoločne, a to najneskôr v lehote piatich (5) pracovných dní odo dňa doručenia potvrdenia o zverejnení Zmluvy v Centrálnom registri zmlúv Univerzite (čl. 9 bod 9.2). Za týmto účelom si Zmluvné strany vzájomne poskytnú potrebnú súčinnosť.
- 6.3 Ak príslušná správa katastra nehnuteľností vyzve Zmluvné strany na doplnenie alebo zmenu Zmluvy a/alebo na doplnenie alebo zmenu Návrhu na vklad alebo s ním súvisiacich podaní alebo podkladov, zaväzujú sa Zmluvné strany bezodkladne vykonať takéto doplnenie alebo zmenu, pokiaľ takéto zmena alebo doplnenie nie je v zásadnom rozpore s ustanoveniami tejto Zmluvy.

## **7 Ďalšie dojednania Zmluvných strán**

- 7.1 Zmluvné strany sa dohodli, že po právoplatnom povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu zámeny 2 v prospech Bratislavskej arcidiecézy bude Univerzita oprávnená na vlastné náklady upevniť na Predmet zámeny 2 (na budovu) pamätnú tabulu o rozmeroch 40 cm x 65 cm s textom „ V tejto budove začala v roku 1919 plniť svoje poslanie národnej vzdelávacej inštitúcie Univerzita Komenského“, pripomínajúcu skutočnosť, že Univerzita v predmetnej budove začínala svoju činnosť. Pri upevňovaní vyššie špecifikovanej pamätnej tabule je Univerzita povinná postupovať tak, aby nedošlo k poškodeniu Predmetu zámeny 2. Termín upevnenia pamätnej tabule je Univerzita povinná písomne oznámiť Bratislavskej arcidiecéze najneskôr desať (10) kalendárnych dní pred samotným upevňovaním pamätnej tabule.
- 7.2 Bratislavská arcidiecéza po nadobudnutí vlastníckeho práva k Predmetu zámeny 2 umožní Univerzite v nevyhnutnom rozsahu uvedenie významných návštev Univerzity do Predmetu zámeny 2. Univerzita je povinná každú takúto návštevu písomne oznámiť Bratislavskej arcidiecéze najmenej tri (3) kalendárne dni pred konaním návštevy, s uvedením o akú návštevu ide a s uvedením približného počtu členov návštevy.
- 7.3 Bratislavská arcidiecéza sa zaväzuje, že bezodkladne po tom čo bude (i) povolený vklad vlastníckeho práva k Predmetu zámeny 2 v prospech Bratislavskej arcidiecézy, (ii) povolený vklad vlastníckeho práva k Predmetu zámeny 1 a k Stavbe v prospech Univerzity a (iii) povolený vklad Vecného bremena 1 a Vecného bremena 2 do katastra nehnuteľností, podá na Okresný súd Bratislava I návrh na úplné späťvzatie žaloby zo dňa 19.11.2009 a navrhne Okresnému súdu Bratislava I, aby konanie vedené pod číslom konania 22C/395/2009 (ďalej len „**Súdne konanie**“) v celom rozsahu zastavil. Bratislavská arcidiecéza sa súčasne zaväzuje, že si v Súdnom konaní nebude uplatňovať trovy konania a trovy právneho zastúpenia.
- 7.4 Univerzita sa podpisom Zmluvy zaväzuje, že zašle Okresnému súdu Bratislava I písomný súhlas so zastavením Súdneho konania a súčasne, že oznámi Okresnému súdu Bratislava I, že si v Súdnom konaní nebude uplatňovať trovy konania a trovy právneho zastúpenia.

## **8 Doručovanie**

- 8.1 Akákoľvek písomnosť alebo iné správy, ktoré sa doručujú v súvislosti so Zmluvou (každá z nich ďalej ako „**Oznámenie**“) musia byť:
- 8.1.3 v písomnej podobe;
- 8.1.4 doručené (i) osobne, (ii) poštou prvou triedou s uhradeným poštovným alebo (iii) kuriérom prostredníctvom kuriérskej spoločnosti na adresy, ktoré budú oznámené v súlade s týmto článkom Zmluvy.
- 8.2 Oznámenie poskytované Bratislavskej arcidiecéze bude zaslané na adresu uvedenú nižšie alebo inej osobe alebo na inú adresu, ktorú Bratislavská arcidiecéza priebežne oznámi Univerzite v súlade s týmto článkom Zmluvy:
- Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza  
adresa: Špitálska 7, 814 92 Bratislava 1  
k rukám: arcibiskupa metropolitu
- 8.3 Oznámenie poskytované Univerzite bude zaslané na adresu uvedenú nižšie alebo inej osobe alebo na inú adresu, ktorú Univerzita priebežne oznámi Bratislavskej arcidiecéze v súlade s týmto článkom Zmluvy:

Univerzita Komenského v Bratislave  
adresa: Šafárikovo námestie č. 6, 818 06 Bratislava  
k rukám: rektora UK

- 8.4 Oznámenie nadobúda účinnosť okamihom jeho prevzatia a má sa za prevzaté:
- 8.4.3 v čase jeho doručenia (alebo odmietnutia jeho prevzatia), pokiaľ sa doručuje osobne alebo kuriérom; alebo
- 8.4.4 v čase jeho doručenia, ale najneskôr v piaty (5) kalendárny deň po jeho odoslaní, pokiaľ sa doručuje ako poštová zásielka prvej triedy s uhradeným poštovým.

## 9 Záverečné ustanovenia

- 9.1 Zmluva nadobúda platnosť v deň jej podpísania oboma Zmluvnými stranami a účinnosť deň po dni zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv, ktorý vedie Úrad vlády SR.
- 9.2 Univerzita zverejní Zmluvu v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanoveniami zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov do troch pracovných dní po jej podpísaní oboma Zmluvnými stranami a vyžiada si potvrdenie o zverejnení.
- 9.3 Zmluvu je možné meniť len prostredníctvom písomných očíslovaných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.
- 9.4 Na práva a povinnosti v tejto Zmluve neupravené sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka a ďalších právnych predpisov platných v Slovenskej republike.
- 9.5 Ak je v súvislosti s vymedzením významu nejakého výrazu v ňom použité veľké začiatkové písmeno, je tak len na uľahčenie orientácie v texte a výraz má rovnaký význam aj s malým začiatkovým písmenom, ibaže z kontextu vyplýva inak. Ak z kontextu nevyplýva iné, výrazy v jednotnom čísle zahŕňajú aj význam množného čísla a naopak.
- 9.6 Ak ktorékoľvek z ustanovení tejto Zmluvy bude považované za nezákonné, neplatné alebo nevykonateľné (celkom alebo z časti) podľa akejkoľvek právnej normy, pravidla alebo na inom základe, také ustanovenie (alebo jeho časť) nebude v rozsahu, ktorý je neplatný tvoriť časť tejto Zmluvy, avšak zákonnosť, platnosť a vykonateľnosť zvyšných ustanovení Zmluvy zostane nedotknutá.
- 9.7 Zmluva má nasledujúce prílohy, ktoré tvoria jej neoddeliteľnú súčasť:
- 9.7.3 Príloha č. 1: LV č. 4783 – elektronická verzia
- 9.7.4 Príloha č. 2: LV č. 45 – elektronická verzia
- 9.7.5 Príloha č. 3: Znalecký posudok 1 – kópia
- 9.7.6 Príloha č. 4: Znalecký posudok 2 – kópia
- 9.7.7 Príloha č. 5: Uznesenie Akademického senátu Fakulty Univerzity – kópia
- 9.7.8 Príloha č. 6: Uznesenie Akademického senátu Univerzity – kópia
- 9.7.9 Príloha č. 7: Uznesenie Správnej rady Univerzity - kópia
- 9.7.10 Príloha č. 8: Oznámenie Ministerstva kultúry SR o neprijatí ponuky na kúpu Predmetu zámeny 2 – kópia
- 9.7.11 Príloha č. 9: Potvrdenie o právnej subjektivite Bratislavskej arcidiecézy – kópia
- 9.7.12 Príloha č. 10: Potvrdenie Štatistického úradu o IČO Univerzity – kópia

- 9.7.13 Príloha č. 11: Geometrický plán – originál  
9.7.14 Príloha č. 12: Znalecký posudok 3 – kópia  
9.7.15 Príloha č. 13: Mapa s vyznačením kanalizačného potrubia na Predmete Zámery 1

9.8 Zmluva bola vyhotovená v piatich (5) rovnopisoch v slovenskom jazyku. Bratislavská arcidiecéza prevezme jeden (1) rovnopis, Univerzita dva (2) rovnopisy a dva (2) rovnopisy Zmluvy budú použité pre účely katastrálneho konania.

9.9 Zmluvné strany vyhlasujú, že táto Zmluva je vyjadrením ich slobodnej vôle a že bola podpísaná vážne a nie v tiesni alebo za nápadne nevýhodných podmienok.

V Bratislave, dňa \_\_\_\_\_

V Bratislave, dňa \_\_\_\_\_

**Za Bratislavskú arcidiecézu:**

**Za Univerzitu**

---

**J. E. Mons. ICDr. Stanislav Zvolenský, PhD.**  
bratislavský arcibiskup a metropolita  
(úradne osvedčený podpis)

---

**prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD.**  
rektor UK v Bratislave  
(úradne osvedčený podpis)



**Príloha č. 1**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**LV č. 4783 – elektronická verzia**

GKÚ Bratislava

**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 07.09.2012

Katastrálne územie: Vinohrady

Čas vyhotovenia: 09:59:18

**VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4783**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5750/ 63	394	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		
5750/ 74	22	Zastavané plochy a nádvoría	15	1		5
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5750/ 74 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5711.						
5750/ 83	7	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		
5750/ 85	734	Zastavané plochy a nádvoría	16	1		
5750/ 86	1084	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		
18338/ 1	10260	Lesné pozemky	38	2		
18338/ 2	700	Lesné pozemky	38	2		
18338/ 3	700	Lesné pozemky	38	2		
18338/ 4	700	Lesné pozemky	38	2		
18341/ 1	8430	Lesné pozemky	22	2		
18342/ 22	341	Záhrady	4	1		
18342/ 23	522	Záhrady	4	1		
18342/ 24	506	Záhrady	4	1		
18342/ 25	896	Záhrady	4	1		
18342/ 26	496	Záhrady	4	1		
18342/ 27	427	Záhrady	4	1		
18342/ 28	394	Záhrady	4	1		
18342/ 29	482	Záhrady	4	1		
18342/ 30	477	Záhrady	4	2		
18342/ 31	446	Záhrady	4	2		
18342/ 32	442	Záhrady	4	2		
18342/ 33	841	Záhrady	4	2		
18342/ 34	862	Záhrady	4	2		
18342/ 35	918	Záhrady	4	2		
18342/ 36	476	Záhrady	4	2		
18342/ 37	472	Záhrady	4	2		
18342/ 38	436	Záhrady	4	2		
18342/ 39	466	Záhrady	4	2		
18342/ 40	569	Záhrady	4	2		
18342/ 41	683	Záhrady	4	2		
18342/ 42	425	Záhrady	4	2		
18342/ 43	321	Záhrady	4	2		
18342/ 44	345	Záhrady	4	2		
18342/ 45	657	Záhrady	4	2		
18342/ 46	678	Záhrady	4	2		
18342/ 47	659	Záhrady	4	2		
18342/ 48	531	Záhrady	4	2		
18342/ 49	519	Záhrady	4	2		
18342/ 50	369	Záhrady	4	2		
18342/ 51	367	Záhrady	4	2		
18342/ 52	1361	Záhrady	4	2		
18342/ 53	319	Záhrady	4	2		
18342/ 54	425	Záhrady	4	2		

Informatívny výpis

1/3

Aktualizácia katastrálneho portálu: 01.09.2012

**PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
18342/ 55	262	Záhrady	4	2		
18342/ 56	498	Záhrady	4	2		
18342/ 57	319	Záhrady	4	2		
18342/ 58	320	Záhrady	4	2		
18342/ 60	27	Záhrady	4	2		5
18342/ 65	38	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
18342/ 66	8	Zastavané plochy a nádvorí	99	1		
21229/ 79	2038	Zastavané plochy a nádvorí	20	1		

**Legenda:**

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

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

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

20 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasť

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

38 - Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu za účelom obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

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

**Stavby**

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3472	18342/ 65	20			1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

**ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY**

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7,  
Bratislava, PSČ 814 92, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Zámenná zmluva V-3781/99 zo dňa 5.11.1999, (OÚ Bratislava V)

Titul nadobudnutia

Dar V-2259/2000 zo dňa 19.10.2000

Titul nadobudnutia

Kúpa V-2307/2001 zo dňa 9.4.2002

Titul nadobudnutia

Pk.vl.1042

Titul nadobudnutia

Protokol o delimitácii nehnuteľného majetku zo dňa 2.10.2008. Z-10860/08

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - právo prechodu pešo cez pozemok parc.č. 5750/1 v prospech každého vlastníka alebo spoluvlastníka pozemku parc.č. 5750/67,81 a v prospech každého vlastníka bytu v stavbe na pozemku parc.č. 5750/81 podľa V-19530/09 zo dňa 16.9.2009 (podľa GP 45/2010 - z p.č.5750/1-nové p.č. 5750/85,86, V-22518/10 zo dňa 9.9.2010)
- 1 Právo z vecného bremena - právo prechodu pešo cez pozemky parc.č. 5750/67,81 a cez schodisko, kt. je súčasťou stavby na pozemku parc.č. 5750/81 v prospech vlastníka pozemku parc.č. 5750/1 podľa V-19530/09 zo dňa 16.9.2009 (podľa GP 45/2010 - z p.č.5750/1-nové p.č. 5750/85,86, V-22518/10 zo dňa 9.9.2010)

Informatívny výpis

2/3

Aktualizácia katastrálneho portálu: 01.09.2012

**Iné údaje:**

**GP 9/2006**

**1 Zmena názvu, R-793/08**

**1 Protokol o oprave chyby č.X-598/10 zo dňa 25.03.2010**

**Poznámka:**

**Bez zápisu.**

**Príloha č. 2**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**LV č. 45 – elektronická verzia**

GKÚ Bratislava

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava I  
Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO  
Katastrálne územie: Staré Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 07.09.2012  
Čas vyhotovenia: 09:54:31

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 45

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
455	2061	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		, 201
2146/ 11	44	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
21511/ 3	1199	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
312	455	20	Stavba		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:	Vlastník	
1	Univerzita Komenského v Bratislave, Šafárikovo námestie 6, Bratislava, SR	1 / 1

IČO :

Títul nadobudnutia	Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 19.2.2007, Z-1856/07.
Títul nadobudnutia	GP č. 50/2006 zo dňa 23.5.2007
Títul nadobudnutia	GP č. 46/2006 zo dňa 31.5.2007

### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Informatívny výpis

1/2

Aktualizácia katastrálneho portálu: 01.09.2012

**Bez zápisu.**

**Informatívny výpis**

**2/2**

**Aktualizácia katastrálneho portálu: 01.09.2012**

**Príloha č. 3**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Znalecký posudok č. 1 – kópia**





## Znalecký posudok

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti  
znaleckým posudkom s certifikátom

**pozemok č. parc. 18342/22-58,60,65,66 v k.ú. Vinohrady**

**Krahulčia ulica, Bratislava**

inštitút oceňovania  
Egádova 7  
811 07 Bratislava  
IČO: 36304400  
Tel.: 02/5246 44 60





Inštitút  
oceňovania

## CERTIFIKÁT

**Certifikát kvality znaleckého posudku č. 17/2011 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – pozemok parc. č. 18342/22-58, 60, 65, 66 v k.ú. Vinohrady, na Krahulčej ulici v mestskej časti Nové Mesto, okres Bratislava III, ktorý bol vyhotovený znalcom Ing. Jozefom Havrilom dňa 23.11.2011.**

Inštitút oceňovania, s.r.o. vykonal objektívny audit posudku zo dňa 23.11.2011, na základe ktorého po osobnej konzultácii, miestnej vizuálnej kontroly nehnuteľnosti, uvádzame nasledovné potvrdenie:

Oprávnenie znalca: Znalec je zapísaný v zozname znalcov MS SR v odbore: Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností a spíňa všetky formálne predpoklady pre vypracovanie hodnoteného posudku.

Súlad s platnými právnymi predpismi: Posudok je formálne vypracovaný podľa príslušnej právnej normy, t.j. vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

Použitá metodika: Ohodnotenie je vykonané metódou polohovej diferenciácie, ktorá je odporúčanou metódou vo vyššie uvedenom predpise. Výnosovú metódu spracovateľ nepoužil pre nedostatok podkladov, s čím sa dá súhlasiť, nakoľko sa jedná o pozemok neprinášajúci výnos. Čo sa týka metódy priameho porovnávania, znalec ju uvádza len ako podpornú metódu v prílohe znaleckého posudku. Rozdiel hodnoty pozemkov vypočítanej obidvomi metódami predstavuje cca 1 %, čo dáva reálny predpoklad, že všeobecná hodnota stanovená v znaleckom posudku zodpovedá trhovej hodnote. Jednotlivé hodnoty koeficientov použité v posudku sú preskúmateľné a javia sa ako primerané.

Na základe uvedeného možno konštatovať, že predložený posudok je z metodického hľadiska v súlade s platnou vyhláškou.

### Záver:

Na základe preskúmania posudku možno konštatovať, že takýto posudok môže slúžiť ako dôveryhodný doklad o všeobecnej hodnote posudzovanej nehnuteľnosti, ktorá je v znaleckom posudku stanovená na sumu 5 040 000,- EUR (slovom: päť miliónov štyridsaťtisíc euro).

Bratislava 29.11.2011

Ing. Michal Ružek

Ing. Dušan Vanek

**Znalec:** Ing. Jozef H a v r i l a , Šintavská ul. č. 20, 851 05 Bratislava, ev.č.: 911 062  
☎ : 0903 446 096, e-mail : rila@chello.sk

**Zadávateľ:** Inštitút oceňovania, Fazul'ová ulica č. 1, 811 07 Bratislava I

**Číslo objednávky:** OBJ/19/10/2011/2 zo dňa 19.10.2011

## *Znalecký posudok*

*č. 17/2011*

**Vo veci :** stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - *pozemok č.parc. 18342/22-58,60,65,66 v k.ú. Vinohrady, na Krahulčej ulici v mestskej časti Nové Mesto, okres Bratislava III - pre účely prevodu vlastníctva*

Znalecký posudok obsahuje 28 strán vrátane obálky, príloh (15 strán) a znaleckej doložky a je vypracovaný v 5 vyhotoveniach, z ktorých 4 dostal zadávateľ a 1 ostáva v archíve znalca.

*V Bratislave, 23.11.2011*

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1. Úloha znalca:

Na základe písomnej objednávky zo dňa 19.10.2011 je úlohou znalca vypracovať znalecký posudok všeobecnej hodnoty predmetnej nehnuteľnosti.

### 2. Účel znaleckého posudku:

Pripravovaným právnym úkonom, pre ktorý má byť tento znalecký posudok použitý, je prevod vlastníctva.

### 3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:

Zadávateľ požiadal o vypracovanie znaleckého posudku objednávkou zo dňa **19. 10.**

### 4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Znalecký posudok je vypracovaný k dátumu zistenia stavebno-technického stavu posudzovanej nehnuteľnosti, t.j. k dátumu vykonania miestnej obhliadky uskutočnenej dňa **29. 10.**

### 5. Dátum, ku ktorému je nehnuteľnosť ohodnotená:

Týmto dátumom je dátum vypracovania znaleckého posudku, t.j. **23. 11. 2011.**

### 6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

#### 6.1. Podklady dodané zadávateľom:

- 6.1.1. Objedávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 19.10.2011
- 6.1.2. Výpis z Listu vlastníctva č. 4783, k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III vytvorený dňa 11.08.2011 cez kataster portál aktualizovaný dňa 03.08.2011
- 6.1.3. Kópia z katastrálnej mapy, ktorú vydala Správa katastra Bratislava dňa 08.10.2010 – fotokópia
- 6.1.4. Kópia z katastrálnej mapy nepoužiteľná na právne úkony s označením dotknutého územia
- 6.1.5. Satelitná mapa s označením lokality – farebná fotokópia
- 6.1.6. Územnoplánovacia informácia o podmienkach využitia dotknutého územia, ktorú vydalo ÚRM Magistrátu Hl.m. SR Bratislavy pod č. MAGS ORM57386/11-394672 dňa 16.11.2011 – fotokópia
- 6.1.7. Charakteristika jednotlivých funkčných plôch s grafickým znázornením dotknutého územia v súvislosti s vzťahoch podľa platného územného plánu – fotokópia

#### 6.2. Podklady obstarané znalcom:

- 6.2.1. Výsledky miestnej obhliadky konanej dňa 26.10.2011
- 6.2.2. Výpis z Listu vlastníctva č. 4783, k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III vytvorený dňa 24.10.2011 cez kataster portál aktualizovaný dňa 15.10.2011
- 6.2.3. Údaje a informácie z internetu (kataster portál, mapy, reality, ŠÚ SR, JASPI WEB – MS SR, ...)
- 6.2.4. Archív znalca

## 7. Použitý právny predpis:

**Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a jej príloha č. 3,** ktorá upravuje postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, v znení neskorších zmien podľa vyhlášok č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z.

## 8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- 8.1. **Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch,** tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov zo dňa 25.05.2004 v znení neskorších predpisov
- 8.2. **Vyhláška MS SR 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 zo dňa 23.08.2004 v znení neskorších predpisov
- 8.3. **Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb,** ŽU ÚSI, Žilina 2001 v znení neskorších úprav

## 9. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Ohodnotiť len pozemky, t.j. do ohodnotenia nezahrnúť stavbu súp.č. 3472 na parcele č. 18342/65.

# II. POSUDOK

## 1. Všeobecné údaje:

### 1.1. Výber a popis použitých metód:

Všeobecnú hodnotu posudzovanej nehnuteľnosti stanovím podľa Prílohy č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov (I. 7.) s použitím Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001 v platnom znení (I. 8.7.). Pod všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti sa pritom rozumie znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť na otvorenom realitnom trhu pri poctivom predaji posudzovanej nehnuteľnosti v podmienkach voľnej súťaže bez vplyvov neprimeraných pohnutí k dátumu ohodnotenia v danom mieste a čase. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno podľa príslušného právneho predpisu (I. 7.) stanoviť porovnávacou metódou, výnosovou metódou a metódou polohovej diferenciácie.

#### 1.1.1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávaním:

Najvhodnejšou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je porovnávanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri odplatných prevodoch vlastníctva podobných porovnateľných nehnuteľností. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností vrátane ich dostatočne podrobného technického popisu a informácií o podmienkach prevodu nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Pre posudzovaný prípad nebolo možné získať žiadne preukázateľné údaje o prevodoch vlastníctva porovnateľných nehnuteľností. Z toho dôvodu porovnávaciu metódu nemožno použiť priamo, ale len ako doplnkový spôsob hodnotenia, ktorým možno overiť súlad medzi vypočítanou všeobecnou hodnotou a sú-

časným stavom na realitnom trhu. K tomu možno využiť verejnú ponuku predaja pozemkov (I. 6.2.3.), ktorá je v Bratislave pomerne široká a s primeranou rezervou i dostatočne reprezentatívna. V tomto zmysle je možné princípy porovnávacej metódy využiť pre odhad výpočtových koeficientov pre výpočet polohovou diferenciaciou, resp. v závere posudku využiť údaje z týchto zdrojov na porovnanie vypočítanej všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti so súčasným stavom na realitnom trhu v dotknutej lokalite.

#### **1.1.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty výnosovou metódou:**

Všeobecná hodnota pozemku stanovená výnosovou metódou je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia pozemku formou prenájmu diskontovaných rizikovou sadzbou počas časovo neobmedzeného obdobia.

V posudzovanom prípade je použitie výnosovej metódy veľmi problematické, pretože v súčasnosti ide o prakticky nevyužívané územie v extraviláne určené územným plánom pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako rozvojové územie občianskej vybavenosti čiastočne zasahujúce do ochranného pásma železničných tratí pre železničný tunel. To znamená, že ide o budúci stavebný pozemok zatiaľ nepripravený ani z technického ani právneho hľadiska, na ktorom môžu byť umiestňované stavby a zariadenia administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania a verejného stravovania v rámci cestovného ruchu, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany. Odhad možných nájomných sadziieb v tak rozmanitom prostredí bez znalosti konkrétneho využitia jednotlivých plôch je absolútne nereálny. Z toho dôvodu výnosovú metódu pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovaného pozemku nie je možné použiť.

#### **1.1.3. Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferencie:**

Metóda polohovej diferencie spočíva v úprave východiskovej hodnoty pozemku, určenej platným právnym predpisom (I. 7.), koeficientom polohovej diferencie vyjadrujúcim vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti v danom mieste a čase.

Koeficient polohovej diferencie sa vypočíta ako súčin 7 stanovených dielčích koeficientov charakterizujúcich celkovú situáciu lokality, intenzitu využitia pozemku, dopravné vzťahy a celkový charakter lokality, technickú vybavenosť pozemku a povyšujúce a redukovujúce faktory, pričom konkrétne charakteristiky a ich číselné vyjadrenie je stanovené vyhláškou (I. 7.).

Vzhľadom na charakter posudzovaného pozemku použijem pre stanovenie jeho všeobecnej hodnoty metódu polohovej diferencie s tým, že odhad výpočtových koeficientov bude podľa možnosti vychádzať zo súčasného stavu na miestnom realitnom trhu, resp. z dostupných údajov o ponuke, resp. realizácii predaja porovnateľných pozemkov v danej lokalite.

### **1.2. Vlastnícke a evidenčné údaje:**

Pre vypracovanie znaleckého posudku je použitý aktuálny výpis z listu vlastníctva vytvorený cez katastrálny portál (I. 6.2.2.).

Z výpisu z *Listu vlastníctva č. 4783*, k.ú. Vinohrady (v prílohe) vyplýva, že pozemok – *parcely č. 18342/22-58,60,65,66 v k.ú. Vinohrady, okres Bratislava III* – je v celosti vo výlučnom vlastníctve právnickej osoby -

#### **1. Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7, 814 92 Bratislava, SR.**

Ako tituly nadobudnutia je na LV uvedená PK vložka 1042, zámena z roku 1999, dar z roku 2000, kúpa z roku 2002 a delimitácia z roku 2008, pričom vlastnícke právo nie je žiadnym spôsobom obmedzené.

### **1.3. Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka posudzovaného územia a lokality, v ktorej sa nachádza, sa konala dňa 29.10.2011 bez účasti zadávateľa alebo vlastníka.

V rámci obhliadky bolo posudzované územie v teréne orientačne identifikované podľa predložených máp (I. 6.1.3.-5.) s tým záverom, že ide o územie nepravidelného tvaru pozdĺž severnej strany Krahulčej ulice, ktoré je evidentne nevyužívané. Konkrétne hranice územia, resp. jednotlivých parciel nebolo možné v teréne identifikovať.

Zistené skutočnosti potrebné pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovaného pozemku sú uvedené v časti II.2 a fotokópie príslušných dokladov sú v prílohe tohto posudku.

#### **1.4. Porovnanie technickej dokumentácie nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:**

Okrem územnoplánovacej informácie s prílohami nebola predložená žiadna technická dokumentácia a evidentne ani žiadna neexistuje.

#### **1.5. Porovnanie údajov katastra nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:**

Majetkovoprávna dokumentácia reprezentovaná výpisom z príslušného listu vlastníctva (I. 6.1.2., 6.2.2.) a kópiou z katastrálnej mapy (I. 6.1.3., 6.1.4.) je v súlade so zisteným skutkovým stavom nehnuteľnosti s tým, že pozemky sú v súčasnosti nevyužívané.

#### **1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Predmetom pripravovaného prevodu vlastníctva je len vlastný pozemok bez ďalšieho príslušenstva. V súlade s tým je predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty len nasledovný vlastnícky vysporiadaný -  
- **pozemok** – č.parc. 18342/22-58,60 – záhrady, č.parc. 18342/65,66 – zastavané plochy a nádvoria.

#### **1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty nie sú v zmysle osobitnej požiadavky zadávateľa žiadne stavebné súčasť vrátane budovy súp.č. 3472 na parc.č. 18342/65.

## **2. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku**

### **3.1. Analýza polohy nehnuteľnosti:**

Posudzovaná nehnuteľnosť – *pozemok č. parcel 18342/22-58,60,65,66 bez ďalšieho príslušenstva v k.ú. Vinohrady* – sa okrem parcel č. 18342/22-29 nachádza v extraviláne pozdĺž severnej strany Krahulčej ulice v priestore vymedzenom z východnej strany Sliachskou ulicou (cesta na Ahoj) a zo západnej strany Brusnicovou ulicou (Koliba) v lokalite určenej územným plánom ako rozvojové územie občianskej vybavenosti. Ide o územie bez technickej vybavenosti, pričom Krahulčia ulica je len úzka jednopruhovú asfaltová cesta nevhodná pre intenzívnejšiu obojsmernú premávku.

### **3.2. Analýza využitia nehnuteľnosti:**

Hodnotený pozemok je v katastri nehnuteľností vedený na parc.č. 18342/22-29 ako záhrady v intraviláne o celkovej výmere 4.064 m<sup>2</sup>, na parc.č. 18342/30-58,60 ako záhrady v extraviláne o celkovej výmere 15.490 m<sup>2</sup> a na parc.č. 18342/65,66 ako zastavané plochy a nádvoria v intraviláne o celkovej výmere 46 m<sup>2</sup>. Toto územie o celkovej výmere 19.600 m<sup>2</sup> je v súčasnosti nevyužívané a má skôr charakter voľnej prírody. Podľa Územného plánu Hl.m. SR Bratislavy je určené ako rozvojové územie občianskej vybavenosti zatiaľ bez podrobnejšej špecifikácie.

Keďže pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny, ktorý by stanovoval konkrétne podmienky využitia pozemku je v ďalšej príprave potrebné overiť zastaviteľnosť pozemku, celkové podmienky jeho využitia, možnosti napojenia na verejné technické a dopravné vybavenie vrátane preverenia, či konkrétny investičný zámer podlieha posudzovaniu vplyvov na životné prostredie podľa ustanovení príslušného zákona (Zák.č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov).

### 3.3. Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa aktuálneho výpisu z príslušného listu vlastníctva (l. 6.2.2.) nie je posudzované územie zaťažené žiadnymi ťarchami ani inými obmedzeniami vlastníckeho práva.

Isté riziká budúceho využitia územia súvisia so skutočnosťou, že doteraz nie je spracovaná územnoplánovacia dokumentácia zóny. Možno však reálne predpokladať, že k horšiemu spôsobu využitia ako je občianska vybavenosť podľa územného plánu mesta v tomto území vzhľadom na jeho charakter nemôže dôjsť. Skôr sa dá očakávať tlak na rozšírenie využitia územia aj na bývanie minimálne ako zmiešané územie spolu s občianskou vybavenosťou, čo sa určite prejaví rastom cien konkrétnych stavebných parciel.

### 3.4. Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

#### 3.4.1. Všeobecná hodnota pozemku metódou polohovej diferenciácie:

Pozemok č.parc. 18342/22-58,60,65,66 v súčasnosti tvorí súvislé územie charakteru voľnej prírody územným plánom určené na jednotný spôsob využitia pre účely občianskej vybavenosti mestského a nadmestského významu, t.j. z hľadiska ohodnotenia preň platia rovnaké kritériá. Východisková jednotková hodnota pozemku v Bratislave je v zmysle platnej vyhlášky (l. 7.) 66,39 EUR/m<sup>2</sup>.

Územie sa nachádza v atraktívnej lokalite podkolíbskej oblasti skôr rekreačného charakteru, ale so značným potenciálom stať sa významným centrom občianskej vybavenosti medzi príľahlými luxusnými obytnými zónami (1,5), dá sa reálne očakávať, že územie bude využité pre atraktívnu nadštandardnú zástavbu (1,05), nachádza sa vo svahovitom teréne vo vzdialenosti cca 1 km západne od Račianskej ulice ako hlavnej mestskej komunikácie s intenzívnym pohybom prostriedkov MHD (0,9). Charakter polohy medzi obytnými zónami Sliačska – Brusnicová možno v súčasnosti hodnotiť ako ich rekreačné a v budúcnosti ako ich kultúrno-spoločenské a obchodné zázemie (1,15). Zatiaľ ide len o právne a technicky nepripravené budúce stavebné pozemky len s kapacitne nedostatočnou cestnou komunikáciou (0,8). Územie sa nachádza v priestore, kde sa dá predpokladať mimoriadny záujem o kúpu pozemkov (3,0), dotknuté územie má nepravidelný pozdĺžny tvar, pričom do jeho severozápadnej časti čiastočne zasahuje ochranné pásmo budúceho železničného tunela, ktoré ale zrejme nebude pre využitie pozemku predstavovať významnejšie obmedzenie (0,99).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
18342/22	záhrada	341	341,00	1/1	341,00 m <sup>2</sup>
18342/23	záhrada	522	522,00	1/1	522,00 m <sup>2</sup>
18342/24	záhrada	506	506,00	1/1	506,00 m <sup>2</sup>
18342/25	záhrada	896	896,00	1/1	896,00 m <sup>2</sup>
18342/26	záhrada	496	496,00	1/1	496,00 m <sup>2</sup>
18342/27	záhrada	427	427,00	1/1	427,00 m <sup>2</sup>
18342/28	záhrada	394	394,00	1/1	394,00 m <sup>2</sup>
18342/29	záhrada	482	482,00	1/1	482,00 m <sup>2</sup>
18342/30	záhrada	477	477,00	1/1	477,00 m <sup>2</sup>
18342/31	záhrada	446	446,00	1/1	446,00 m <sup>2</sup>
18342/32	záhrada	442	442,00	1/1	442,00 m <sup>2</sup>
18342/33	záhrada	841	841,00	1/1	841,00 m <sup>2</sup>
18342/34	záhrada	862	862,00	1/1	862,00 m <sup>2</sup>
18342/35	záhrada	918	918,00	1/1	918,00 m <sup>2</sup>
18342/36	záhrada	476	476,00	1/1	476,00 m <sup>2</sup>
18342/37	záhrada	472	472,00	1/1	472,00 m <sup>2</sup>
18342/38	záhrada	436	436,00	1/1	436,00 m <sup>2</sup>
18342/39	záhrada	466	466,00	1/1	466,00 m <sup>2</sup>
18342/40	záhrada	569	569,00	1/1	569,00 m <sup>2</sup>



18342/41	záhrada	683	683,00	1/1	683,00 m <sup>2</sup>
18342/42	záhrada	425	425,00	1/1	425,00 m <sup>2</sup>
18342/43	záhrada	321	321,00	1/1	321,00 m <sup>2</sup>
18342/44	záhrada	345	345,00	1/1	345,00 m <sup>2</sup>
18342/45	záhrada	657	657,00	1/1	657,00 m <sup>2</sup>
18342/46	záhrada	678	678,00	1/1	678,00 m <sup>2</sup>
18342/47	záhrada	659	659,00	1/1	659,00 m <sup>2</sup>
18342/48	záhrada	531	531,00	1/1	531,00 m <sup>2</sup>
18342/49	záhrada	519	519,00	1/1	519,00 m <sup>2</sup>
18342/50	záhrada	369	369,00	1/1	369,00 m <sup>2</sup>
18342/51	záhrada	367	367,00	1/1	367,00 m <sup>2</sup>
18342/52	záhrada	1361	1361,00	1/1	1361,00 m <sup>2</sup>
18342/53	záhrada	319	319,00	1/1	319,00 m <sup>2</sup>
18342/54	záhrada	425	425,00	1/1	425,00 m <sup>2</sup>
18342/55	záhrada	262	262,00	1/1	262,00 m <sup>2</sup>
18342/56	záhrada	498	498,00	1/1	498,00 m <sup>2</sup>
18342/57	záhrada	319	319,00	1/1	319,00 m <sup>2</sup>
18342/58	záhrada	320	320,00	1/1	320,00 m <sup>2</sup>
18342/60	záhrada	27	27,00	1/1	27,00 m <sup>2</sup>
18342/65	zastavaná plocha a nádvorie	38	38,00	1/1	38,00 m <sup>2</sup>
18342/66	zastavaná plocha a nádvorie	8	8,00	1/1	8,00 m <sup>2</sup>
<b>Spolu výmera</b>					<b>19 600,00 m<sup>2</sup></b>

Obec: Bratislava  
 Výhodisková hodnota: 66,39 EUR/m<sup>2</sup>

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie:</b>		
k <sub>S</sub>	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
<b>Koeficient intenzity využitia:</b>		
k <sub>V</sub>	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
<b>Koeficient dopravných vzťahov:</b>		
k <sub>D</sub>	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:</b>		
k <sub>P</sub>	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,15
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
k <sub>T</sub>	1. bez tech. infraštruktúry (vlastné zdroje)	0,80
<b>Koeficient zvyšujúcich faktorov:</b>		
k <sub>Z</sub>	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	3,00
<b>Koeficient redukujúcich faktorov:</b>		
k <sub>R</sub>	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,99

Koeficient polohovej diferenciácie:  $1,50 * 1,05 * 0,90 * 1,15 * 0,80 * 3,00 * 0,99$  = 3,8732  
Jednotková hodnota pozemku:  $3,8732 * 66,39 \text{ EUR/m}^2$  = 257,14 EUR/m<sup>2</sup>  
Všeobecná hodnota pozemku:  $19\,600,00 \text{ m}^2 * 257,14 \text{ EUR/m}^2$  = 5 039 944,00 EUR

**VYHODNOTENIE**

Názov	VŠH [EUR]
parc. č. 18342/22	63 374,85
parc. č. 18342/23	97 013,70
parc. č. 18342/24	94 040,10
parc. č. 18342/25	166 521,60
parc. č. 18342/26	92 181,60
parc. č. 18342/27	79 357,95
parc. č. 18342/28	73 224,90
parc. č. 18342/29	89 579,70
parc. č. 18342/30	88 650,45
parc. č. 18342/31	82 889,10
parc. č. 18342/32	82 145,70
parc. č. 18342/33	156 299,85
parc. č. 18342/34	160 202,70
parc. č. 18342/35	170 610,30
parc. č. 18342/36	88 464,60
parc. č. 18342/37	87 721,20
parc. č. 18342/38	81 030,60
parc. č. 18342/39	86 606,10
parc. č. 18342/40	105 748,65
parc. č. 18342/41	126 935,55
parc. č. 18342/42	78 986,25
parc. č. 18342/43	59 657,85
parc. č. 18342/44	64 118,25
parc. č. 18342/45	122 103,45
parc. č. 18342/46	126 006,30
parc. č. 18342/47	122 475,15
parc. č. 18342/48	98 686,35
parc. č. 18342/49	96 456,15
parc. č. 18342/50	68 578,65
parc. č. 18342/51	68 206,95
parc. č. 18342/52	252 941,85
parc. č. 18342/53	59 286,15
parc. č. 18342/54	78 986,25
parc. č. 18342/55	48 692,70
parc. č. 18342/56	92 553,30
parc. č. 18342/57	59 286,15
parc. č. 18342/58	59 472,00
parc. č. 18342/60	5 017,95
parc. č. 18342/65	7 062,30
parc. č. 18342/66	1 486,80
<b>Spolu</b>	<b>5 039 944,00</b>

### III. Z Á V E R

#### 1. Základné údaje :

**Nehnutel'nosť:** budúce stavebné pozemky vo vlastníctve právnickej osoby  
**Názov:** parcely č. 18342/22-58,60,65,66 bez prislúšenstva  
**Lokalita:** Krahulčia ulica, k.ú. Vinohrady, mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III  
**Vlastník:** Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7, 814 92 Bratislava, SR  
**Užívateľ:** nevyužívané územie  
**Výpis z KN:** LV č. 4783, k.ú. Vinohrady, mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III

#### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
LV č. 4783:		
- záhrady v intraviláne	18342/22-29	4.064
- záhrady v extraviláne	18342/30-58, 60	15.490
- zastavané plochy a nádvoria v intraviláne	18342/65,66	46
<b>Celková výmera územia</b>		<b>19.600</b>

#### 2. Rekapitulácia všeobecných hodnôt pozemku

Názov ..... Všeobecná hodnota .....

##### a) Vypočítaná polohovou diferenciáciou:

Všeobecná hodnota pozemku: ..... **5 039 944,00 EUR** .....

Všeobecná hodnota posudzovaného pozemku vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v sume 5,04 mil. EUR predstavuje priemernú jednotkovú hodnotu na úrovni 257,14 EUR/m<sup>2</sup>.

V aktuálnej ponuke miestneho realitného trhu neboli v danej časti mesta zistené žiadne predávané priamo porovnateľné pozemky. V ponuke sú len viac či menej pripravené stavebné pozemky určené na bytovú výstavbu, čo je z hľadiska dosiahnuteľných predajných cien iná kategória pozemkov, ako sú posudzované pozemky určené na občiansku vybavenosť (prehľad ponuky s vyhodnotením je uvedený v prílohe).

Ponukové jednotkové ceny pozemkov určených na bytovú výstavbu sa v súčasnosti v dotknutej lokalite pohybujú v rozpätí od 400 do 750 EUR/m<sup>2</sup>, resp. v priemere cca 534 EUR/m<sup>2</sup> (vypočítané váhovým priemerom podľa výmery pozemku). Vychádzajúc z takýchto cien a po zohľadnení rozdielov v kvalite lokality, vybavenosti, novej využiteľnosti jednotlivých porovnávaných pozemkov i ich veľkosti by sa akceptovateľná hodnota posudzovaného pozemku mala pohybovať na úrovni cca 35 – 62 %, resp. v priemere cca 48 % ponukových cien pozemkov určených na bytovú výstavbu, čo predstavuje jednotkovú všeobecnú hodnotu cca 257,72 EUR/m<sup>2</sup>.

Na základe toho možno konštatovať, že všeobecná hodnota posudzovanej nehnuteľnosti stanovená metódou polohovej diferenciácie zodpovedá súčasnému stavu na miestnom realitnom trhu, resp. že metóda polohovej diferenciácie, vrátane v nej použitých výpočtových koeficientov, je v danom prípade vhodnou metódou pre stanovenie všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti.

#### 3. Všeobecná hodnota pozemku so zaokrúhlením

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>POZEMKY</b>	

23.11.2011

LV č. 4783 - parc. č. 18342/22 (341 m <sup>2</sup> )	63 374,85
LV č. 4783 - parc. č. 18342/23 (522 m <sup>2</sup> )	97 013,70
LV č. 4783 - parc. č. 18342/24 (506 m <sup>2</sup> )	94 040,10
LV č. 4783 - parc. č. 18342/25 (896 m <sup>2</sup> )	166 521,60
LV č. 4783 - parc. č. 18342/26 (496 m <sup>2</sup> )	92 181,60
LV č. 4783 - parc. č. 18342/27 (427 m <sup>2</sup> )	79 357,95
LV č. 4783 - parc. č. 18342/28 (394 m <sup>2</sup> )	73 224,90
LV č. 4783 - parc. č. 18342/29 (482 m <sup>2</sup> )	89 579,70
LV č. 4783 - parc. č. 18342/30 (477 m <sup>2</sup> )	88 650,45
LV č. 4783 - parc. č. 18342/31 (446 m <sup>2</sup> )	82 889,10
LV č. 4783 - parc. č. 18342/32 (442 m <sup>2</sup> )	82 145,70
LV č. 4783 - parc. č. 18342/33 (841 m <sup>2</sup> )	156 299,85
LV č. 4783 - parc. č. 18342/34 (862 m <sup>2</sup> )	160 202,70
LV č. 4783 - parc. č. 18342/35 (918 m <sup>2</sup> )	170 610,30
LV č. 4783 - parc. č. 18342/36 (476 m <sup>2</sup> )	88 464,60
LV č. 4783 - parc. č. 18342/37 (472 m <sup>2</sup> )	87 721,20
LV č. 4783 - parc. č. 18342/38 (436 m <sup>2</sup> )	81 030,60
LV č. 4783 - parc. č. 18342/39 (466 m <sup>2</sup> )	86 606,10
LV č. 4783 - parc. č. 18342/40 (569 m <sup>2</sup> )	105 748,65
LV č. 4783 - parc. č. 18342/41 (683 m <sup>2</sup> )	126 935,55
LV č. 4783 - parc. č. 18342/42 (425 m <sup>2</sup> )	78 986,25
LV č. 4783 - parc. č. 18342/43 (321 m <sup>2</sup> )	59 657,85
LV č. 4783 - parc. č. 18342/44 (345 m <sup>2</sup> )	64 118,25
LV č. 4783 - parc. č. 18342/45 (657 m <sup>2</sup> )	122 103,45
LV č. 4783 - parc. č. 18342/46 (678 m <sup>2</sup> )	126 006,30
LV č. 4783 - parc. č. 18342/47 (659 m <sup>2</sup> )	122 475,15
LV č. 4783 - parc. č. 18342/48 (531 m <sup>2</sup> )	98 686,35
LV č. 4783 - parc. č. 18342/49 (519 m <sup>2</sup> )	96 456,15
LV č. 4783 - parc. č. 18342/50 (369 m <sup>2</sup> )	68 578,65
LV č. 4783 - parc. č. 18342/51 (367 m <sup>2</sup> )	68 206,95
LV č. 4783 - parc. č. 18342/52 (1 361 m <sup>2</sup> )	252 941,85
LV č. 4783 - parc. č. 18342/54 (425 m <sup>2</sup> )	78 986,25
LV č. 4783 - parc. č. 18342/55 (262 m <sup>2</sup> )	48 692,70
LV č. 4783 - parc. č. 18342/56 (498 m <sup>2</sup> )	92 553,30
LV č. 4783 - parc. č. 18342/57 (319 m <sup>2</sup> )	59 286,15
LV č. 4783 - parc. č. 18342/58 (320 m <sup>2</sup> )	59 472,00
LV č. 4783 - parc. č. 18342/60 (27 m <sup>2</sup> )	5 017,95
LV č. 4783 - parc. č. 18342/65 (38 m <sup>2</sup> )	7 062,30
LV č. 4783 - parc. č. 18342/66 (8 m <sup>2</sup> )	1 486,80
<b>Spolu pozemky (19 600,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>5 039 944,00</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>5 039 944,00</b>
<b>Zaokružlene</b>	<b>5 040 000,00</b>

*slovom : päť miliónov štyridsaťtisíc 00/100 EUR.*

#### 4. Mimoriadne riziká

V rámci spracovania znaleckého posudku neboli zistené žiadne okolnosti, ktoré by mohli byť prekážkou pripravovaného právneho úkonu.

Ohodnotenie posudzovaného pozemku je vypracované na základe podkladov predložených zadávateľom, pričom vychádza najmä z údajov územnoplánovacej informácie (I. 6.1.6.), ktorá platí do 16.11.2012, pokiaľ nedôjde k zmene alebo doplneniu územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorej bola vydaná.

V Bratislave dňa 23.11.2011



Ing. Jozef Havrila  
znalec

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
2. Kópia katastrálnej mapy, k.ú. Vinohrady, M 1:1000 (zmenšená na A4) zo dňa 08.10.2010 s označením posudzovaného pozemku
3. Výpis z Listu vlastníctva č. 4783, k.ú. Vinohrady vytvorený cez kataster portál dňa 24.10.2011
4. Územnoplánovacia informácia MAGS ORM57386/11-394672 zo dňa 16.11.2011
5. Charakteristika jednotlivých funkčných plôch s grafickým znázornením podľa územnoplánovacej dokumentácie
6. Prehľad aktuálnej ponuky predaja stavebných pozemkov na Kolibe s vyhodnotením
7. Satelitná mapa dotknutého územia s približným označením jeho hraníc

110

**Ing. Jozef Havrila**  
Šintavská 20  
051 05 Bratislava

lňa

10-

Vaša značka	Naša značka	Vybavuje	
-	OBJ/19/10/2011/2	Holubicová, Ing. 0902 492 382	Bratislava, 19.10.2011

**Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku**

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku, ktorého predmetom bude stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – pozemkov parc. C KN č. 18342/22, 18342/23, 18342/24/21, 18342/24/2, 18342/25, 18342/26, 18342/27, 18342/28, 18342/29, 18342/30, 18342/31, 18342/32, 18342/33, 18342/34, 18342/35, 18342/36/1, 18342/36/2, 18342/37, 18342/38, 18342/39/1, 18342/39/2, 18342/40/1, 18342/40/2, 18342/41/1, 18342/41/2, 18342/42, 18342/43, 18342/44/1, 18342/44/2, 18342/45, 18342/46/1, 18342/46/2, 18342/47, 18342/48, 18342/49/1, 18342/49/2, 18342/50, 18342/51, 18342/52, 18342/53, 18342/54/1, 18342/54/2, 18342/55, 18342/56, 18342/57, 18342/58, 18342/60, 18342/65, 18342/66 k.ú - Vinohrady

Termín vyhotovenia a dodania: do 10.11.2011

Počet vyhotovení: 3 krát + digitálna forma podľa požiadaviek objednávateľa

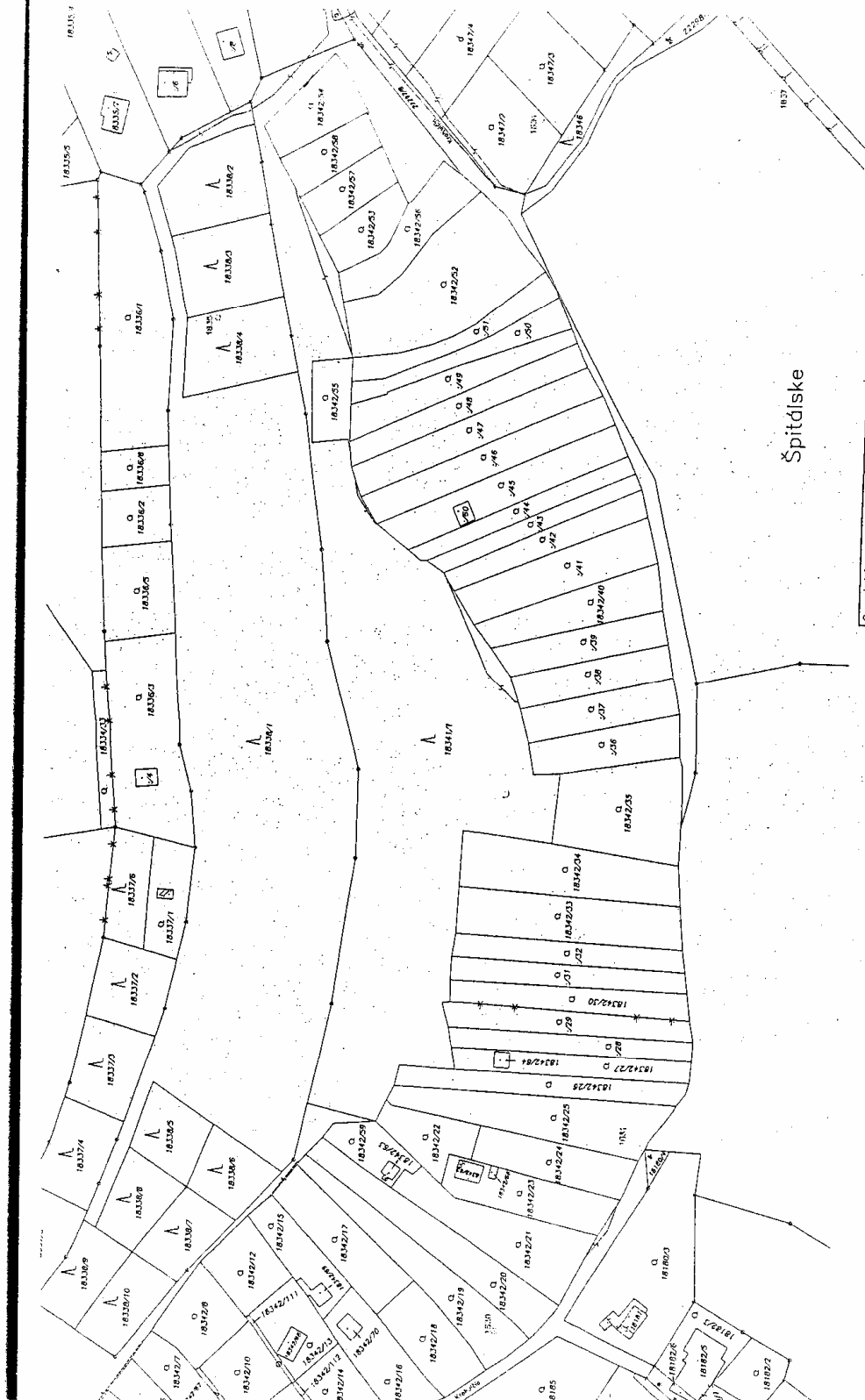
Finančná náhrada bude preplatená v lehote do 30 dní odo dňa doručenia na adresu objednávateľa.

V Bratislave, 19.10.2011

Súctou

Ing. Michal Ružek

Ing. Iveta Holubicová



Organizácia	Katastrálny úrad Katastrálny úrad v Bratislave Správa katastra	Oblasť	Bratislava III	Obec	BA-m.č. NOVE MESTO	Koľ. územie	Vnútorný
		Číslo záznamu	18/2251/2010		Príloha 9-B/42, 9-B/44, 9-B/41, 9-B/43		Mierka 1:1000 (kol.)
<b>KÓPIA KATASTRÁLNEJ MAPY</b>							



Kópia katastrálnej mapy  
 Vytvorené z listu záznamov  
 19/2551/2010  
 Mestský úrad v Bratislave  
 Správa katastra  
 Správa katastra Bratislava  
 Mestský úrad v Bratislave  
 PEZINOK 9-B/42, 9-B/44, 9-B/46, 9-B/48, 9-B/50, 9-B/52, 9-B/54, 9-B/56, 9-B/58, 9-B/60, 9-B/62, 9-B/64, 9-B/66, 9-B/68, 9-B/70, 9-B/72, 9-B/74, 9-B/76, 9-B/78, 9-B/80, 9-B/82, 9-B/84, 9-B/86, 9-B/88, 9-B/90, 9-B/92, 9-B/94, 9-B/96, 9-B/98, 9-B/100

GKÚ Bratislava

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III  
 Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
 Katastrálne územie: Vinohrady

Dátum vyhotovenia: 24.10.2011  
 Čas vyhotovenia: 08:35:35

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4783

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5750/ 63	394	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
5750/ 74	22	Zastavané plochy a nádvoria	15	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5750/ 74 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5711.						
5750/ 83	7	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
5750/ 85	734	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
5750/ 86	1084	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
18338/ 1	10260	Lesné pozemky	38	2		
18338/ 2	700	Lesné pozemky	38	2		
18338/ 3	700	Lesné pozemky	38	2		
18338/ 4	700	Lesné pozemky	38	2		
18341/ 1	8430	Lesné pozemky	22	2		
18342/ 22	341	Záhrady	4	1		
18342/ 23	522	Záhrady	4	1		
18342/ 24	506	Záhrady	4	1		
18342/ 25	896	Záhrady	4	1		
18342/ 26	496	Záhrady	4	1		
18342/ 27	427	Záhrady	4	1		
18342/ 28	394	Záhrady	4	1		
18342/ 29	482	Záhrady	4	1		
18342/ 30	477	Záhrady	4	2		
18342/ 31	446	Záhrady	4	2		
18342/ 32	442	Záhrady	4	2		
18342/ 33	841	Záhrady	4	2		
18342/ 34	862	Záhrady	4	2		
18342/ 35	918	Záhrady	4	2		
18342/ 36	476	Záhrady	4	2		
18342/ 37	472	Záhrady	4	2		
18342/ 38	436	Záhrady	4	2		
18342/ 39	466	Záhrady	4	2		
18342/ 40	569	Záhrady	4	2		
18342/ 41	683	Záhrady	4	2		
18342/ 42	425	Záhrady	4	2		
18342/ 43	321	Záhrady	4	2		
18342/ 44	345	Záhrady	4	2		
18342/ 45	657	Záhrady	4	2		
18342/ 46	678	Záhrady	4	2		
18342/ 47	659	Záhrady	4	2		
18342/ 48	531	Záhrady	4	2		
18342/ 49	519	Záhrady	4	2		
18342/ 50	369	Záhrady	4	2		
18342/ 51	367	Záhrady	4	2		
18342/ 52	1361	Záhrady	4	2		
18342/ 53	319	Záhrady	4	2		
18342/ 54	425	Záhrady	4	2		

Informatívny výpis

1/3

Aktualizácia katastrálneho portálu: 15.10.2011

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
18342/ 55	262	Záhrady	4	2		
18342/ 56	498	Záhrady	4	2		
18342/ 57	319	Záhrady	4	2		
18342/ 58	320	Záhrady	4	2		
18342/ 60	27	Záhrady	4	2		
18342/ 65	38	Zastavané plochy a nádvoría	16	1		5
18342/ 66	8	Zastavané plochy a nádvoría	99	1		
21229/ 79	2038	Zastavané plochy a nádvoría	20	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná

cesta, chodník, nekrytý parkovisko a ich súčasť

4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie,

okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

20 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasť

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

38 - Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu za účelom obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej

ťažby

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Právny vzťah:

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

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3472	18342/ 65	20			1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7,  
Bratislava, PSČ 814 92, SR

1 / 1

IČO :

Titúl nadobudnutia

Zámná zmluva V-3781/99 zo dňa 5.11.1999, (OÚ Bratislava V)

Titúl nadobudnutia

Dar V-2259/2000 zo dňa 19.10.2000

Titúl nadobudnutia

Kúpa V-2307/2001 zo dňa 9.4.2002

Titúl nadobudnutia

PK.vl.1042

Titúl nadobudnutia

Protokol o delimitácii nehnuteľného majetku zo dňa 2.10.2008. Z-10860/08

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

1 Vecné bremeno - právo prechodu pešo cez pozemok parc.č. 5750/1 v prospech každého vlastníka alebo spoluvlastníka pozemku parc.č. 5750/67,81 a v prospech každého vlastníka bytu v stavbe na pozemku parc.č. 5750/81 podľa V-19530/09 zo dňa 16.9.2009 (podľa GP 45/2010 - z p.č.5750/1-nové p.č. 5750/85,86, V-22518/10 zo dňa 9.9.2010)

1 Právo z vecného bremena - právo prechodu pešo cez pozemky parc.č. 5750/67,81 a cez schodisko, kt. je súčasťou stavby na pozemku parc.č. 5750/81 v prospech vlastníka pozemku parc.č. 5750/1 podľa V-19530/09 zo dňa 16.9.2009 (podľa GP 45/2010 - z p.č.5750/1-nové p.č. 5750/85,86, V-22518/10 zo dňa 9.9.2010)

Iné údaje:

Informatívny výpis

2/3

Aktualizácia katastrálneho portálu: 15.10.2011

Druh ch.n.

- 1 Zmena názvu, R-793/08
- 1 Protokol o oprave chyby č.X-598/10 zo dňa 25.03.2010  
GP 9/2006

Poznámka:  
Bez zápisu.

1á  
1e,

by  
1

1/

11

Informatívny výpis

3/3

Aktualizácia katastrálneho portálu: 15.10.2011

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY  
oddelenie územného rozvoja mesta

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Inštitút oceňovania, s.r.o.  
Fazuľová 1  
811 07 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM57386/11-394672 Ing.arch.Paalová/59356337 16.11.2011

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Inštitút oceňovania, s.r.o.
žiadosť zo dňa 4.11.2011 evidovaná v	podateľni magistrátu dňa 4.11.2011
pozemky parc. číslo: 18338/1, 2, 3, 4; 18341/1; 18342/22, 18342/22-58; 18342/60, 64, 65, 66;	podľa priloženej kópie z KN z 8.10.2010
katastrálne územie:	Vinohrady
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Krahuľčia ulica
zámer žiadateľa:	vysokoškolský areál

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre území ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 18338/1, 2, 3, 4, kat. územie Vinohrady, funkčné využitie území les a ostatný LPF ako územie prírodnej zelene stabilizované, číslo funkcie 1001, pozemky s nachádzajú v CHKO Malé Karpaty; pozemok parc. č. 18341/1, kat. územie Vinohrady je súčasťou územia, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, ako územie občianskej vybavenosti rozvojové, číslo funkcie 201, kód I pozemok sa nachádza v CHKO Malé Karpaty; pozemky parc. č. 18342/22, 18342/22-58; 18342/60, 64, 65, 66, kat. územie Vinohrady sú súčasťou územia, pre ktoré je stanovené funkčné využitie územia občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, ako územie občianskej vybavenosti rozvojové, číslo funkcie 201, kód F. Územie čiastočne zasahuje železničný tunel a ochranné pásmo železničných tratí.

Charakteristika funkčného využitia územia občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu (201):

Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany.

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 208

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 62 35	02/59 35 64 46	VÚB 6327-012/0200	603 481	www.bratislava.sk	orm@bratislava.sk

Funkčné využitie prevládajúce:

- využitie pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu
- vysoké školy a vysokoškolské areály.

Funkčné využitie prípustné:

- objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bývajúce v spádovom území.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- podiel bytov v území 10 až 30% celkových nadzemných podlažných plôch.

Funkčné využitie neprípustné:

- podľa tabuľky.

Charakteristika funkčného využitia funkcie les, ostatný lesný pôdny fond (1001):

Územia slúžiace predovšetkým na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie, plochy s alebo bez porastov, priestory manipulačné a pod.

Funkčné využitie prevládajúce:

- lesné porasty, lesné škôlky, pobytové lúky, náučné chodníky, turistické trasy.

Funkčné využitie prípustné:

- služobné byty, hygienické zariadenia.

Funkčné využitie prípustné v obmedzenom rozsahu:

- drobná architektúra a mobiliár, cyklistické trasy a pod.

Funkčné využitie neprípustné:

- podľa tabuľky
- vysoké školy a vysokoškolské areály.

va

011

Parcely č. 18341/1; 18342/22, 18342/22-58; 18342/60, 64, 65, 66, kat. územie Vinohrady sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívny intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Číslo funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	občianska vybavenosť celomest. a nadmest. významu	obch. – spol. komplexy	3	0,46	0,10
				zástavba mests. typu	4	0,35	0,20
				rozvoľnená zást. - areály	6	0,23	0,30

Poznámka:

*Index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

*Index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

*Koeficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

izemie,  
ze. :  
ky sa  
časťou  
ského  
d F,  
42/60,  
zemia  
nosti  
ásmo

ského

adení  
ného  
ctva,

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie a preveriť, či uvažovaný zámer podlieha posudzovaniu vplyvov na životné prostredie podľa ustanovení zákona č. 24/2006 Z.z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Informujeme Vás, že hlavné mesto obstaralo zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 – zmeny a doplnky 02. Dokument je zverejnený na internetovej adrese [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk).

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS ORM57386/11-394672 zo dňa 16.11.2011 platí jeden rok o  
dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnk  
na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Ing. ~~Mária Kullmanová~~  
vedúca oddelenia

Co: 1. MČ Bratislava – Nové mesto  
2. Magistrát hl. m. SR Bratislavy  
OÚP, OÚRM - archív

len rok odob  
a doplnky,

**Návrh využitia uzemia (ploch)**

<b>A - charakteristika</b>	Plochy občianskej vybavenosti slúžiace predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratív, verejnej správy, kultúry, cirkev, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti vedy a výskumu školstva a poštianej pošty.
<b>B. Funkcie využitia</b>	<p>prevládajúce ●</p> <p>vyskytú pre objekty a zariadenia celomestského a nadmestského významu</p> <p>prípustné ■</p> <p>objekty a zariadenia pre obyvateľstvo bytujúce v sphaovom uzutí</p> <p>prípustné - v obmedzenom rozsahu ▼</p> <p>Podiel bytov v uzutí 10 až 30% celkovom nariadených podľa znych ploch</p>
<b>C - doplnk ustanovenie</b>	neprípustné X

**LEGENDA**

201	obč. vybavenost celomest. a nadmest. významu
202	občianska vybavenost celomestského a nadmestského charakteru

**GRAFICKÉ VYJADRENIE PRVKU**

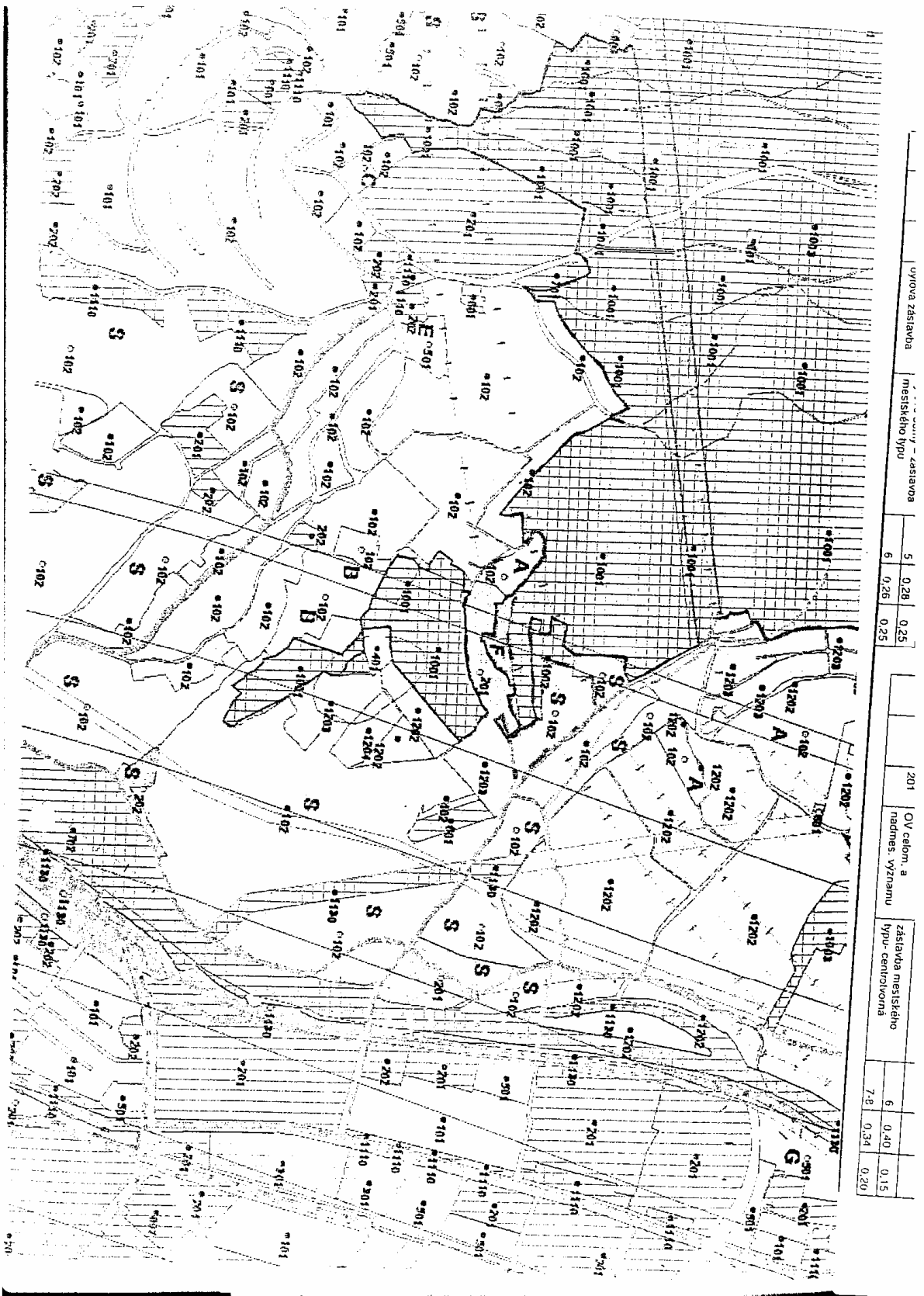
201	občianska vybavenost celomestského a nadmestského významu

X	Rodinné domy	● Zariadenia požiarnej ochrany, zariadenia polície
▼	Stroje domy do 4 nadzemných podlažia	▼ Miestne školy
▼	Stroje domy nad 4 nadzemných podlažia	■ Základné školy a základné umelcke školy
■	Školy v objektoch určených na inu funkciu (škôlčiare)	● Špeciálne školy
●	Obchodné centrá regionálne	● Vybav. škôl a v poradenských areálach
●	Národné školské, obchodné domy	● Ubytovacie a stravovacie zariadenia školská
X	Distribúcie a veľkoobchodné centrá	● Objekt a areály vedy a výskumu
■	Hypotekárne, hypotekárne	■ Anubukové, ek. únie, ADOG, výstav. zóny, pomník, stádo, areály
■	Supermarkety, diskonty	● Polikliniky
■	Multifunkčné zariadenia pre občianu základnú funkciu uzemia	● Nemocnice NŠP, FNŠP
●	Verejné stravovanie	● Vysokospeciálne zdravotné odborné liečebné uzutia
■	Verejné stravovanie malejho rozsahu, rýchle občianenie, bufety	● Odborné lieč. uzutia, odborné odbornenie, lečebné, lieč. uzutia
●	Stravovanie pre turistov	■ Zar. zariadenia - zariadenia služ. dizajner. zariadenia
●	Ubytovacie zariadenia osobitného radu (OR)	■ Služobné soc. služby, chránené dielne, chránené bytovne
●	Male ubytovacie zariadenia OR, male hotely, penzióny	● Domovy sociálnych služieb
X	Autokemping, turistické ubytovanie	● Domovy dôchodcov, domovy penzijných dôchodcov
▼	Ubytovacie zariadenia určené na funkciu	▼ Odkaz domov, kľúčové stred., ZOC, ZOC, pešturka stádoz. v
●	Integrované centrá	▼ Drobna výroba a služby - menšie
●	Veľké a veľké areály	● Výrobné a nevýrobné služby pre občianu uzutia
●	Kultúrne zariadenia	X Zahradníctva, skleníkové hospodárstvo
▼	Základné zariadenia	X Areály veľkých a stredných priemyselných podnikov
▼	Kubické zariadenia výskupného významu	X Výroby a služby verejných služieb
●	Čistiarne, želez	X Priemyselné parky
●	Zoológie a modifikácie	X Skladové areály v blízkosti výroby
■	Čistiarne a iné osobitné zariadenia	X Služobné areály v blízkosti výroby
●	Administratívne budovy	X Služobné domy a zariadenia
●	Prémiové administratívne budovy	X Národné štátoz, štátoz, štátoz - objavenie, kľúč
●	Objekty uzutia, objavenie, štátoz, štátoz - objavenie, kľúč	X Športové areály - kľúč a objavenie
●	Objekty verejných služieb, kľúč a objavenie	X Športové areály - kľúč a objavenie
●	Zariadenia diania	▼ Telesočne, inie, a. inie, inie, inie

Tab. 2. Regulačný Intenzity využitia rozvojových území pre vidiecke mesto - mestské časti Ružinov, Nové Mesto, Karlova Ves, Petržalka Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Prieštavné usporiadanie	Priem. podl.	IzP max.	KZ min.	G		H			
								1,8	2,1	2,4	201		
A	0,2	102	Malopodlažná bytová zástavba	Izol. RD v zeleni s pozem. nad 1000 m <sup>2</sup>	1,1+	0,20	0,60	201	OV celom, a nadmes. významu	obch.-spol. komplex	3	0,46	0,10
								202	OV lokálneho významu	rozvojená zast.-areály	4	0,35	0,20
								301	OV lokálneho významu	areály školská	6	0,23	0,30
B	0,4	102	Malopodlažná bytová zástavba	Izolov. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	1,1+	0,25	0,40	201	Priemyselná výroba	OV lokálnych centier	4	0,35	0,30
								301	Zmiešané územia byvaná a obč.výbav.	areály	5	0,28	0,25
								501	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	zástavba mestského typu	3-5	0,47	0,10
C	0,6	102	Malopodlažná bytová zástavba	Izolov. RD nad 1000 m <sup>2</sup>	2,2+	0,15	0,60	201	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	rozvojená zastavba	4-5	0,35	0,20
								301	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály	5	0,35	0,20
								502	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály	4-5	0,35	0,20
D	0,9	102	Malopodlažná bytová zástavba	Izolov. RD 600-1000 m <sup>2</sup>	2+	0,22	0,40	201	Viacpodlažná bytová zástavba	bytové domy- rozvojená zástavba	7	0,26	0,30
								301	Zmiešané územia byvaná a obč.výbav.	sietečné školy	8	0,24	0,30
								501	Zmiešané územia byvaná a obč.výbav.	zástavba mest. typu	4-5	0,36	0,30
E	1,1	102	Malopodlažná bytová zástavba	Izolov. RD 300-450 m <sup>2</sup>	1+2	0,32	0,25	201	OV celom, a nadmes. významu	rozvojená zastavba	5-6	0,30	0,25
								301	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály	7-8	0,22	0,30
								501	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	zástavba mestského typu	5	0,34	0,25
F	1,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Izolov. RD nad 1000 m <sup>2</sup>	2	0,30	0,25	201	OV celom, a nadmes. významu	bytové domy	2	0,30	0,25
								301	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály, komplexy	3	0,32	0,30
								501	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	zástavba mest. typu	2	0,45	0,15
G	1,8	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Izolov. RD 300-450 m <sup>2</sup>	2+	0,30	0,20	201	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály, komplexy	3	0,30	0,25
								301	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	zástavba mest. typu	3-4	0,30	0,20
								501	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	OV lokálnych centier	3	0,30	0,15
H	2,1	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Izolov. RD nad 1000 m <sup>2</sup>	2,2+	0,30	0,20	201	OV celom, a nadmes. významu	bytové domy- rozvojená zástavba	9	0,23	0,30
								301	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály, komplexy	10	0,21	0,30
								501	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	obch.- spol. komplex	4	0,52	0,15
I	2,4	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Izolov. RD nad 1000 m <sup>2</sup>	2,2+	0,30	0,20	201	OV celom, a nadmes. významu	zástavba mest. typu	6	0,35	0,25
								301	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály a kompl.(zohav.)	7-8	0,30	0,30
								501	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	zástavba mestského typu	6	0,35	0,25
J	2,7	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Izolov. RD nad 1000 m <sup>2</sup>	2,2+	0,30	0,20	201	OV celom, a nadmes. významu	zástavba mestského typu	7	0,30	0,30
								301	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály	6,6+	0,35	0,20
								501	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály	11	0,22	0,30
K	3,0	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Izolov. RD nad 1000 m <sup>2</sup>	2,2+	0,30	0,20	201	OV celom, a nadmes. významu	zástavba mestského typu	12	0,20	0,30
								301	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály	8	0,30	0,25
								501	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály	8	0,30	0,25
L	3,3	101	Viacpodlažná bytová zástavba	Izolov. RD nad 1000 m <sup>2</sup>	2,2+	0,30	0,20	201	OV celom, a nadmes. významu	zástavba mestského typu- centrová	6	0,40	0,15
								301	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály	7-8	0,34	0,20
								501	Zmiešané územia obchodu, výroby, a obč.výbav.	areály	7-8	0,34	0,20






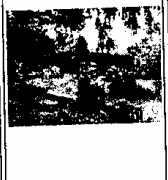


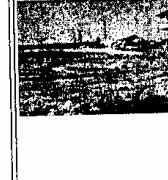
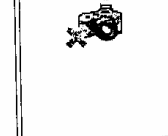

územný plán - časť A  
 územia zástavby mestského typu







5	0,28	0,25
6	0,26	0,25

201  
 OV celom. a  
 nadmes. vyznamu

zastavba mestského typu - centrálna	6	0,40	0,15
	7-8	0,34	0,20

## Prehľad aktuálnej ponuky predaja stavebných pozemkov na Kolibe

	<p><b>Predaj udržanej záhrady s chatkou na Kolibe 798m<sup>2</sup> - nevhodné</b></p> <p>Ponúkame na predaj veľmi peknú udržanú chatku na Kolibe. Záhrada sa nachádza v blízkosti Šenkú, Suchá ul. Celková výmera záhrady je 798 m<sup>2</sup> a na pozemku sa nachádza malá chatka. Šírka záhrady je 21 m. Na pozemku je voda a elektrina. Cena 366 EUR/m<sup>2</sup>. Vybavuje MZA 090123333</p> <p>Výmera pozemku celkom 798,00 m<sup>2</sup></p> <p>Forma vlastníctva osobná                      Typ pozemku prevažne rovinný                      Vymedzenie v teréne oplotenie                      Prístupnosť k výstavbe predbežný súhlas                      Elektrická prípojka na pozemku                      Kanalizačná prípojka nie je                      Plynová prípojka nie je                      Vodovodná prípojka na pozemku</p> <p>Bratislava - Nové Mesto                      Pozemok pre bytovú výstavbu 796,00 m<sup>2</sup>                      Ulica: Suchá</p> <p>1. aktualizácia 7.11.2011</p>	<p><b>Predaj</b>                      292 068 €                      366 €/m<sup>2</sup></p> <p>Aktualizovaný: 7.11.2011</p>
	<p><b>Lukratívny stavebný pozemok na Kolibe- znížená cena - nevhodné</b></p> <p>Ponúkame na predaj lukratívny stavebný pozemok na pozemkovej Bratislavkej Kolibe. Pozemok sa nachádza na Čermáčkovej ul. o výmere 900 m<sup>2</sup>, orientovaný je na južnú stranu, mierne svažový. Na pozemku je starší 3 izbový rodinný dom v zachovalom pôvodnom stave, všetky inžinierske siete.</p> <p>Na pozemok je a záhy veľmi dobrý prístup.                      Cena 139 000,- €</p> <p>Výmera pozemku celkom 900,00 m<sup>2</sup></p> <p>Forma vlastníctva osobná                      Typ pozemku prevažne rovinný                      Vymedzenie v teréne oplotenie                      Prístupnosť k výstavbe predbežný súhlas                      Elektrická prípojka nie je                      Kanalizačná prípojka nie je                      Plynová prípojka nie je                      Vodovodná prípojka nie je</p> <p>Bratislava - Nové Mesto                      Pozemok pre bytovú výstavbu 900,00 m<sup>2</sup>                      Ulica: Čermáková</p> <p>1. aktualizácia 7.11.2011</p>	<p><b>Predaj</b>                      530 000 €                      588,89 €/m<sup>2</sup></p> <p>Aktualizovaný: 7.11.2011</p>
	<p><b>Exkluzívny pozemok na Kolibe s nádherným výhľadom</b></p> <p>Bratislava - Nové Mesto                      Pozemok pre bytovú výstavbu 2 201,00 m<sup>2</sup>                      Ulica: Koliba - Stráž</p> <p>1. aktualizácia 5.11.2011</p>	<p><b>Predaj</b></p> <p>Aktualizovaný: 5.11.2011</p>
	<p><b>Exkluzívny pozemok na Kolibe s nádherným výhľadom</b></p> <p>Bratislava - Nové Mesto                      Pozemok pre bytovú výstavbu 1 100,00 m<sup>2</sup>                      Ulica: Koliba - Stráž</p> <p>1. aktualizácia 5.11.2011</p>	<p><b>Predaj</b></p> <p>Aktualizovaný: 5.11.2011</p>
	<p><b>1.) Exkluzívny stavebný pozemok, Koliba</b></p> <p>Na predaj exkluzívny stavebný pozemok na malopodlažnú zástavbu na Kolibe (BAZI). Pozemok má rozlohu 1300m<sup>2</sup> a nachádza sa na priľnutej časti Bratislavy. Atraktívne poloha nad mestom a priľnuté povolenie, uzavretá lukratívna ulica. Prevažne rovinný pozemok ponúka krásne bývanie v jednom z najpestrejších častí Bratislavy. Atraktívne poloha nad mestom a priľnuté povolenie. Výmera pozemku celkom 1 300,00 m<sup>2</sup> (+ ochr. zóna 100 m<sup>2</sup>)</p> <p>Forma vlastníctva osobná                      Typ pozemku prevažne rovinný                      Vymedzenie v teréne oplotenie                      Prístupnosť k výstavbe predbežný súhlas                      Elektrická prípojka na pozemku                      Kanalizačná prípojka na pozemku                      Plynová prípojka na pozemku                      Vodovodná prípojka na pozemku</p> <p>Bratislava - Nové Mesto                      Pozemok pre bytovú výstavbu 1 300,00 m<sup>2</sup>                      Ulica: Suchá</p> <p>1. aktualizácia 7.11.2011</p>	<p><b>Predaj</b>                      1 012 500 €                      750 €/m<sup>2</sup></p> <p>Aktualizovaný: 7.11.2011</p>
	<p><b>2.) ATRAKTÍVNA PONUKA - STAVEBNÝ POZEMOK PRE BYTOVÝ DOM - KOLIBA</b></p> <p>Ponúkame na predaj stavebný pozemok v lukratívnej časti Bratislavy - Koliba. Výmera pozemku je 326 m<sup>2</sup>. Na výstavbu bytového domu je vydané stavebné povolenie. Všetky 15 sú na pozemku, prístup k pozemku je z Bellovej ulice. Pozemok bol získaný v rámci výstavby.</p> <p>Kontakt na maklára: Andrej Jajčinský, 0911 952 611, andrej@rajcinsky.sk</p> <p>Výmera pozemku celkom 326,00 m<sup>2</sup></p> <p>Forma vlastníctva súkromná                      Prístupnosť k výstavbe predbežný súhlas                      Elektrická prípojka nie je                      Kanalizačná prípojka nie je                      Plynová prípojka nie je                      Vodovodná prípojka nie je</p> <p>Bratislava - Nové Mesto                      Pozemok pre bytovú výstavbu 326,00 m<sup>2</sup>                      Ulica: Bellova</p> <p>1. aktualizácia 2.11.2011</p>	<p><b>Predaj</b>                      1 007 150 €                      433 €/m<sup>2</sup></p> <p>Aktualizovaný: 2.11.2011</p>
	<p><b>3.) Stavebný pozemok v Bratislave, na Kolibe</b></p> <p>Ponúkame na predaj stavebný pozemok (mestný svah) v osobnom vlastníctve o výmere 706 m<sup>2</sup>, v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto. Nachádza sa na Podkolibskej ulici pred záhradou, v priľnutej a bezom prístup k krásnym výhľadom. V okolí dobrá občianska vybavenosť - obchody, potraviny, pošta MHD, výborná škola. Všetky 15 v dosahu, asfaltová cesta 8,5 k pozemku. Pozemok je možné využiť na stavbu rodinného domu, možného ekotypného domu, rekreačnej zástavby prípadne podnikateľského objektu. Počítá sa o 4 peších. Rozmery pozemku sú cca 27 x 28 m. Pri výchove pozemku možná dohoda na cene.</p> <p>V prípade potreby doplníme informácie o nehnuteľnosti, alebo záujem o jej zobrazenie, kontaktujte prosím zodpovedného maklára, alebo sme vám k dispozícii v našom reštaurácii v ALPARKU, dňa 10.00 - 21.00.</p> <p>Výmera pozemku celkom 706,00 m<sup>2</sup></p> <p>Forma vlastníctva osobná                      Typ pozemku prevažne rovinný</p>	<p><b>Predaj</b>                      289 460 €                      410 €/m<sup>2</sup></p>

	<p>Vymazávanie v teréne Prípravnosť k výstavbe Elektrická prípojka Kanalizačná prípojka Plynová prípojka Vodovodná prípojka Bratislava - Nové Mesto Pozemok pre bytovú výstavbu 705,00 m<sup>2</sup> Ulica: Podolská</p>	<p>oprotne podzemná sťahias na pozemku na pozemku na pozemku na pozemku</p>
I. publikácia 21.10.2011		
<b>4.) Predaj pozemku na Kolibe</b>		
	<p>Predaj stavebného pozemku na Kolibe v BA III o výmere 6 500 m<sup>2</sup> určeného na výstavbu rodinných domov, mestských bytových domov. Pri stavovom pozemku sú všetky inžinierske siete, je z neho nádherný výhľad na Bratislavu. Kontakt: 0907 826 574 <a href="http://www.realtyhouse.sk">www.realtyhouse.sk</a> Výmera pozemku celkom 6 500,00 m<sup>2</sup> Forma vlastníctva osobná Typ pozemku mestské sťahovité Prípravnosť k výstavbe schvárená v územnom pláne Elektrická prípojka v dosahu Kanalizačná prípojka v dosahu Plynová prípojka v dosahu Vodovodná prípojka v dosahu Prístup asfaltová cesta Bratislava - Nové Mesto Pozemok pre bytovú výstavbu 6 500,00 m<sup>2</sup> Ulica: neoznačená</p>	<p>Predaj 2 603 200 € 400 €/m<sup>2</sup></p>
I. publikácia 24.10.2011		
<b>5.) Lukratívny pozemok na Kolibe</b>		
	<p>Ponúkame na predaj lukratívny pozemok v lokalite známej ako Koliba - Bralidy. Na pozemku s výmerou 1189 m<sup>2</sup> bolo vydané pre vopredné územné rozhodnutie na rodinný dom, s povolením výstavby na zastavanosť (33 %), výšku stavby s ošetrovom čer. Pozemok je rovnaký, s prístupom, cestou až k pozemku, s novou inžinierskou inštaláciou siete pri pozemku. Výmera pozemku celkom 1 189,00 m<sup>2</sup> Forma vlastníctva osobná Prípravnosť k výstavbe predbežný súhlas Elektrická prípojka na pozemku Kanalizačná prípojka na pozemku Plynová prípojka nie je Vodovodná prípojka na pozemku Bratislava - Nové Mesto Pozemok pre bytovú výstavbu 1 189,00 m<sup>2</sup> Ulica: Sťahová</p>	<p>Predaj 499 380 € 420 €/m<sup>2</sup></p>
I. publikácia 21.10.2011		
<b>6.) Predaj lukratívneho pozemku na Kolibe</b>		
	<p>Predaj star. pozemku s krásnym výhľadom na Bratislavu <b>(ten istý ako 7.)</b> ponúkame na predaj pozemok v súkromnej lokalite na Kolibe. Pozemok je súčasťou areálu, kde majú prístup len majitelia. Z pozemku je asi jeden z najkrajších výhľadov na Bratislavu. Pozemok sa nachádza v rozsiahlanej lokalite na Kolibe - Vachmajstrov vrch. Prístup je zo Suchej ulice. Priamo na predávanej pozemok sú prevedené všetky inžinierske siete. Plocha predávanej parcely je 1 215 m<sup>2</sup>, súčasťou je prístupový komunikácií v rozsahu 53 m<sup>2</sup>. Cena za 1 m<sup>2</sup> je 830,- €/m<sup>2</sup>. Pri kúpe je možnosť odpočítu DPH II). Výmera pozemku celkom 1 268,00 m<sup>2</sup> Forma vlastníctva osobná Prípravnosť k výstavbe predbežný súhlas Elektrická prípojka na pozemku Kanalizačná prípojka na pozemku Plynová prípojka na pozemku Vodovodná prípojka na pozemku Bratislava - Nové Mesto Pozemok pre bytovú výstavbu 1 268,00 m<sup>2</sup> Ulica: Koliba</p>	<p>Predaj 1 073 488,8 € 846 €/m<sup>2</sup></p>
I. publikácia 21.10.2011		
<b>6.) Predaj lukratívneho pozemku na Kolibe</b>		
	<p>Ponúkame na predaj krásny stavebný pozemok situovaný v meste s vzhľadom terénu v karolínskej časť Bratislavy Koliby s krásnym výhľadom na Bratislavu. Pozemok je napojený na všetky IS - elektrika, plyn, voda. Okolie domy nelia odpod dospelou, ale je možné sa napojiť aj na kanalizačnú sieť pri pozemku. Výmera pozemku je 450m<sup>2</sup>. Výmera pozemku celkom 450,00 m<sup>2</sup> Forma vlastníctva osobná Prípravnosť k výstavbe predbežný súhlas Elektrická prípojka nie je Kanalizačná prípojka nie je Plynová prípojka v dosahu Vodovodná prípojka nie je Bratislava - Nové Mesto Pozemok pre bytovú výstavbu 450,00 m<sup>2</sup> Ulica: Chrstivá</p>	<p>Predaj 292 500 € 650 €/m<sup>2</sup></p>
I. publikácia 12.9.2011		
<b>7.) Predaj exkluzívneho pozemku na Kolibe</b>		
	<p>Ponúkame na predaj exkluzívny pozemok na Kolibe. Pozemok je súčasťou areálu, kde majú prístup iba majitelia nehnuteľností. Na pozemku sú všetky IS. Rozloha je 1215m<sup>2</sup> + 53m<sup>2</sup> pozemok na prístupovej komunikácii. Krásny výhľad, blízko do centra. Výmera pozemku celkom 1 215,00 m<sup>2</sup> Forma vlastníctva osobná Prípravnosť k výstavbe predbežný súhlas Elektrická prípojka nie je Kanalizačná prípojka nie je Plynová prípojka v dosahu Vodovodná prípojka nie je Bratislava - Nové Mesto Pozemok pre bytovú výstavbu 1 215,00 m<sup>2</sup> Ulica: Vachmajstrov vrch</p>	<p>Predaj 1 008 450 € 830 €/m<sup>2</sup></p>
I. publikácia 4.11.2011		
<b>8.) Stavebný pozemok na Kolibe pre bytovú výstavbu</b>		
	<p>Pozemok sa nachádza v koreňe z kooptívnej lokality s ošetrovaným výhľadom na Bratislavu. V danej lokalite je možná výstavba terasových bytových domov. Výmera pozemku celkom 11 174,30 m<sup>2</sup> Bratislava - Nové Mesto Pozemok pre bytovú výstavbu 11 174,00 m<sup>2</sup> Ulica: NEZADANÉ</p>	<p>Predaj 6 676 353,26 € 597,49 €/m<sup>2</sup></p>
I. publikácia 1.12.2011		

## Porovnanie

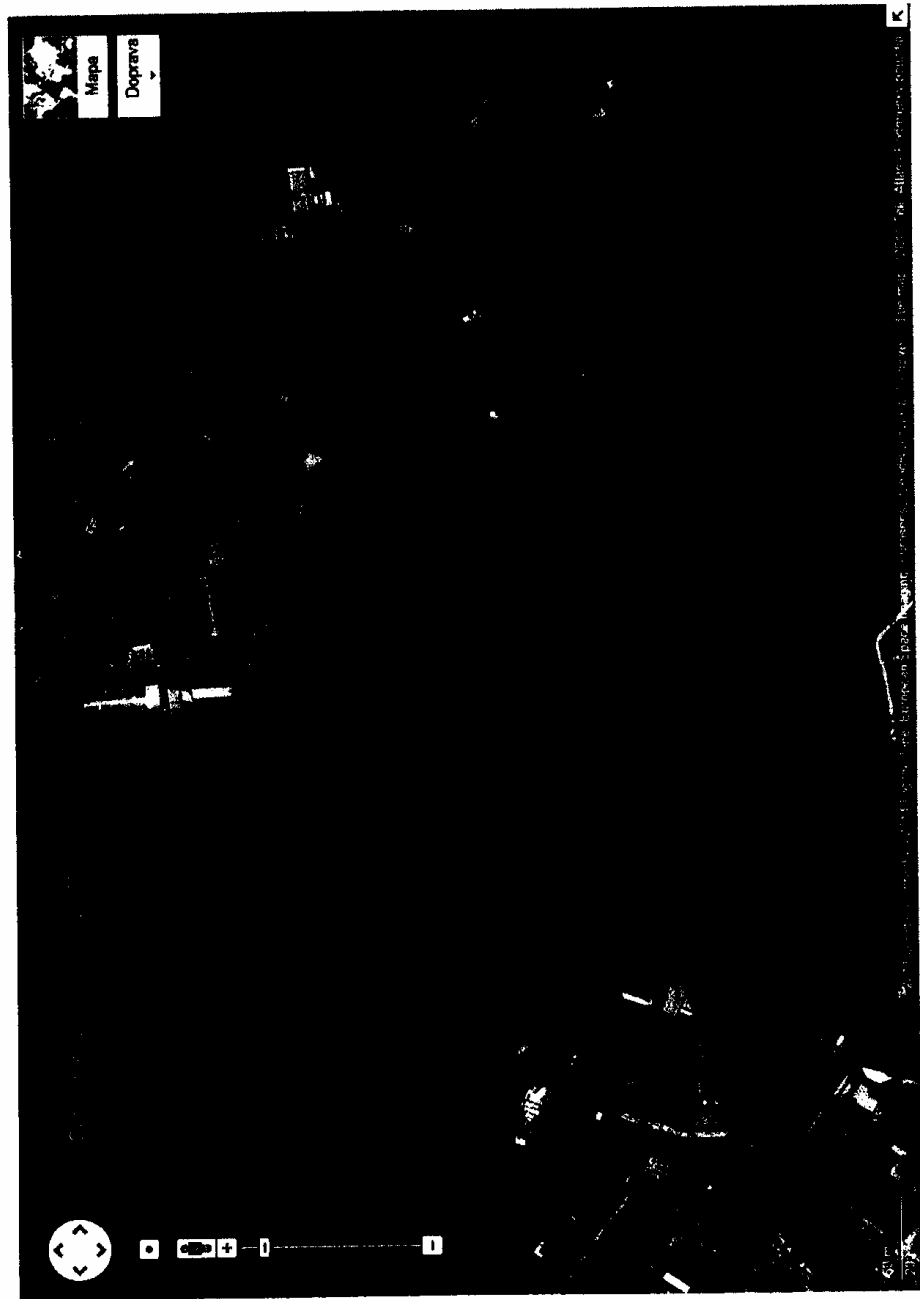
lokality	Výmera m <sup>2</sup>	ponuková cena	jednotková ponuková cena	porovnanie			aktuálnosť ponuky	skupina (V)
				km <sup>2</sup>	lokalita	vybavenosť		
1	1 450	1 012 500 €	698,28 €	0,95	0,90	0,80	1,00	394 407,23
2	2 326	1 007 158 €	433,00 €	0,95	0,86	0,80	1,00	437 755,18
3	706	289 460 €	410,00 €	0,95	0,87	0,97	1,00	135 059,81
4	6 508	2 603 200 €	400,00 €	0,95	0,95	0,90	1,00	1 606 981,39
5	1 189	499 380 €	420,00 €	0,95	0,97	0,85	1,00	250 415,43
6	450	292 500 €	650,00 €	0,95	0,90	0,85	1,00	108 412,93
7	1 288	1 008 450 €	795,31 €	0,95	0,83	0,80	1,00	356 869,08
8	11 174	6 676 353 €	597,49 €	0,95	0,95	0,85	0,80	3 171 293,17
posudzovaný pozemok		19 600	5 050 000 €					6 461 194 €

## z dôvodnenie koeficientov porovnanie

lokality	vybavenosť		využitelnosť	veľkosť pozemku
	1,00	0,81 - 0,99		
1,00	extravilán mimo existujúcej zástavby, pozemok svaľovitý	1,00	1,00	0,86 - 1,00
0,81 - 0,99	rovina v extraviláne a územie stavebne už využívané, nestabilizované	0,81 - 0,99	0,86 - 0,99	do 20 000 m <sup>2</sup>
0,80	stabilizované územie v intraviláne	0,80	0,85	do 10 000 m <sup>2</sup>
				do 3 000 m <sup>2</sup>

Vychodisková jednotková VŠH  
koeficient pohľadovej diferenciacie

66,39 €  
3,8818



---

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 911 062.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 17/2011 znaleckého denníka č. 1/2005.

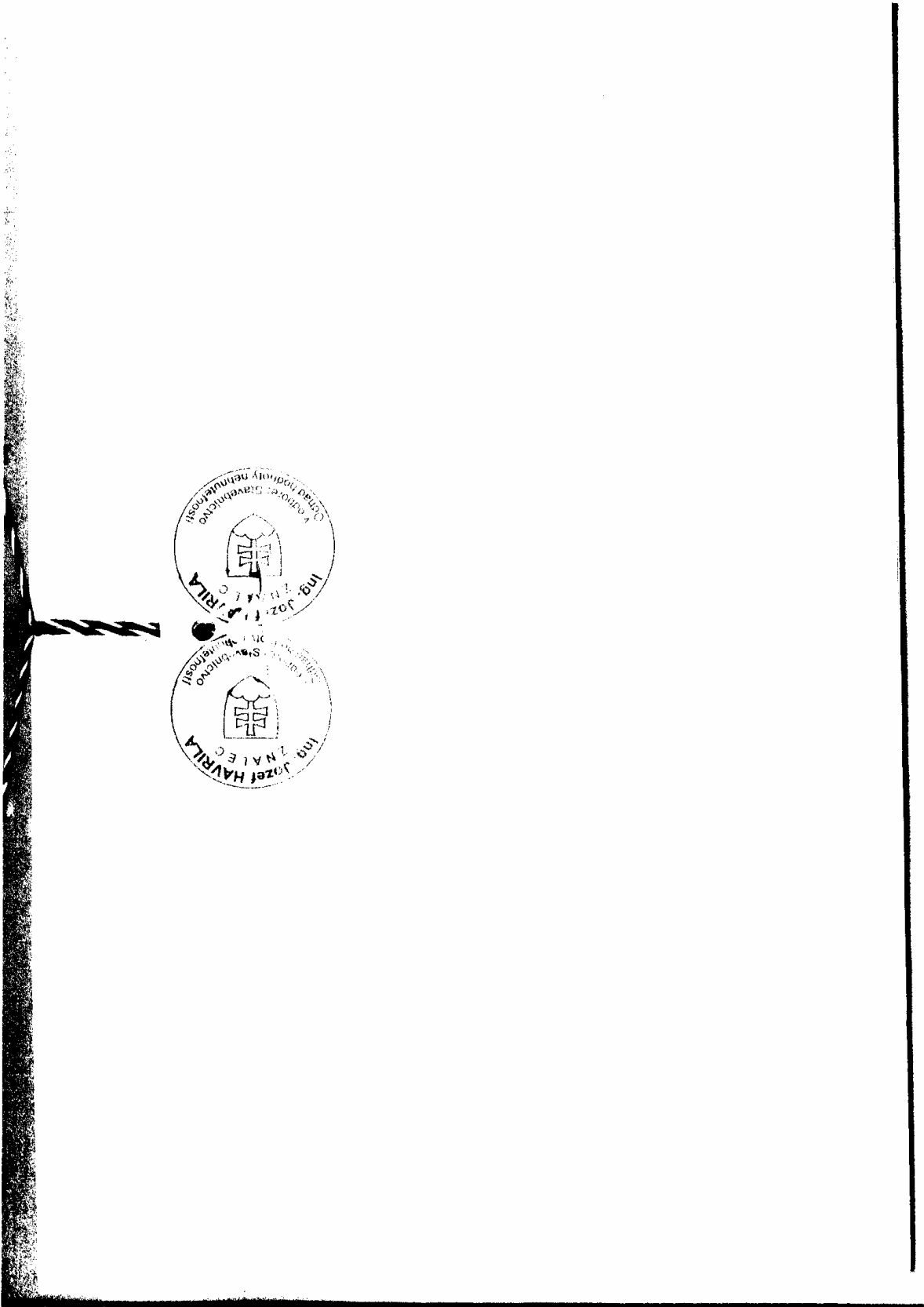
Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 17/2011.

V Bratislave, 23.11.2011

Ing. Jozef Havrila  
znalec

---

23.11.2011



**Príloha č. 4**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Znalecký posudok 2 – kópia**





## Znalecký posudok

Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti  
znaleckým posudkom s certifikátom  
**budova Kapitulská ulica č. 24 a 26, Bratislava**

In. Bábiková, s.r.o.  
Laculová 1  
031 07 Bratislava  
[www.inbabcikova.sk](http://www.inbabcikova.sk)  
Tel.: 0295 245 44 66



## CERTIFIKÁT

Certifikát kvality znaleckého posudku č. 18/2011 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – budova Bohosloveckej fakulty UK, súp. č. 312 na parc. č. 455 a pozemok parc. č. 455 s príslušenstvom v k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I - na Kapitulskej ulici č. 24, 26 , ktorý bol vyhotovený znalcom Ing. Jozefom Havrilom dňa 23.11.2011.

Inštitút oceňovania, s.r.o. vykonal objektívny audit posudku zo dňa 23.11.2011, na základe ktorého po osobnej konzultácii, miestnej vizuálnej kontroly nehnuteľnosti, uvádzame nasledovné potvrdenie:

Oprávnenie znalca: Znalec je zapísaný v zozname znalcov MS SR v odbore: Stavebníctvo, odvetvie: Odhad hodnoty nehnuteľností a spĺňa všetky formálne predpoklady pre vypracovanie hodnoteného posudku.

Súlada s platnými právnymi predpismi: Posudok je formálne vypracovaný podľa príslušnej právnej normy, t.j. vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.


Použitá metodika: Ohodnotenie je vykonané len metódou polohovej diferenciácie, porovnávaciú a kombinovanú metódu spracovateľ nepoužil pre nedostatok podkladov, s čím sa dá súhlasiť, nakoľko sa jedná o špecifickú nehnuteľnosť v historickom centre mesta neprinášajúcu výnos. Ohodnotenie polohovou diferenciáciou je spracované v súlade s platnou vyhláškou, nechýba zdôvodnenie použitia hornej hranice priemerného koeficientu polohovej diferenciácie metodikou odporúčaného rozpätia pri budove a aj jednotlivé hodnoty koeficientov sú preskúmateľné a javia sa ako primerané.

Na základe uvedeného možno konštatovať, že predložený posudok je z metodického hľadiska v súlade s platnou vyhláškou a znalcom použitou metodikou a dáva reálny predpoklad, že všeobecná hodnota stanovená v znaleckom posudku zodpovedá trhovej hodnote.

### Záver:

Na základe preskúmania posudku možno konštatovať, že takýto posudok môže slúžiť ako dôveryhodný doklad o všeobecnej hodnote posudzovanej nehnuteľnosti, ktorá je v znaleckom posudku stanovená na sumu 5 100 000,- EUR (slovom: päť miliónov jednototísíc euro).

Bratislava 29.11.2011



Inštitút  
oceňovania  
Bratislava 1

✓  
Ing. Michal Ružek

1  
Ing. Dušan Vanek

**Znalec:** Ing. Jozef H a v r i l a , Šintavská ul. č. 20, 851 05 Bratislava, ev.č.: 911 062  
☎ : 0903 446 096, e-mail : rila@chello.sk

**Zadávateľ:** Inštitút oceňovania, Fazul'ová ulica č. 1, 811 07 Bratislava I

**Číslo objednávky:** OBJ/19/10/2011/1 zo dňa 19.10.2011

## *Znalecký posudok*

*č. 18/2011*

**Vo veci :** stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti – *budova Bohosloveckej fakulty UK súp.č. 312 na parc.č. 455 a pozemok parc.č. 455 s príslušenstvom v k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I – na Kapitulskej ulici č. 24,26 pre účely prevodu vlastníctva*

Znalecký posudok obsahuje 48 strán vrátane obálky, príloh (21 strán) a znaleckej doložky a je vypracovaný v 5 vyhotoveniach, z ktorých 4 dostal zadávateľ a 1 ostáva v archíve znalca.

*V Bratislave, 23.11.2011*

## I. ÚVODNÁ ČASŤ

### 1. Úloha znalca:

Na základe objednávky č. OBJ/19/10/2011/1 zo dňa 19.10.2011 je úlohou znalca stanoviť všeobecnú hodnotu predmetnej nehnuteľnosti v súvislosti s pripravovaným právnym úkonom.

### 2. Účel znaleckého posudku:

Prípravovaným právnym úkonom, pre ktorý má byť tento znalecký posudok použitý, je prevod vlastníckych práv.

### 3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku:

Zadávatel' požiadal o vypracovanie znaleckého posudku objednávkou č. OBJ/19/10/2011/1 zo dňa  
19. 10. 2011.

### 4. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný:

Znalecký posudok je vypracovaný k dátumu, kedy bol zistený stavebno-technický stav súčastí posudzovanej nehnuteľnosti, t.j. k dátumu ukončenia miestnej obhliadky dňa  
03. 11. 2011.

### 5. Dátum, ku ktorému je nehnuteľnosť ohodnotená:

Týmto dátumom je dátum vypracovania znaleckého posudku, t.j.:  
23. 11. 2011.

### 6. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

#### 6.1. Podklady dodané zadávateľom, resp. užívateľom nehnuteľnosti:

- 6.1.1. Objedávka č. OBJ/19/10/2011/1 na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 19.10.2011
- 6.1.2. Číastková výkresová dokumentácia z rokov 1964,1965 a 1992 – originály
- 6.1.3. Pôdorysy podlaží z Požiarneho evakuačného plánu – podklad pre zameranie

#### 6.2. Podklady obstarané znalcom:

- 6.2.1. Výsledky miestnej obhliadky konanej v dňoch 26.10.2011 a 03.11.2011 vrátane fotodokumentácie
- 6.2.2. Výpis z listu vlastníctva č. 45 vytvorený cez katastrálny portál
- 6.2.3. Informatívna kópia z mapy vytvorená cez katastrálny portál
- 6.2.4. Indexy cien stavebných prác za 4.štvrťrok 1996 až 3.štvrťrok 2011, ŠÚ SR Bratislava
- 6.2.5. Internetové stránky – Kataster portál, Google, Reality.sk, Cenová mapa nehnuteľností, ...
- 6.2.6. Archív znalca

### 7. Použitý právny predpis:

Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a jej príloha č. 3, ktorá upravuje postup stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, v znení neskorších predpisov.

## **8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:**

- 8.1. Zákon NR SR č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov** zo dňa 26.05.2004 v znení Zák.č. 93/2006 zo dňa 02.02.2006
- 8.2. Vyhláška MS SR 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 zo dňa 23.08.2004
- 8.3. Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb**, ŽU ÚSI, Žilina 2001
- 8.4. STN 7340 55** - Výpočet obstavaného priestoru pozemných stavebných objektov

## **9. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

Zadávateľ nemá k vypracovaniu znaleckého posudku o všeobecnej hodnote posudzovanej nehnuteľnosti žiadne zvláštne požiadavky.

# **II. POSUDOK**

## **1. Všeobecné údaje:**

### **1.1. Výber a popis použitých metód:**

Všeobecnú hodnotu posudzovanej nehnuteľnosti stanovím podľa Prílohy č. 3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku s použitím Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001. Pod všeobecnou hodnotou nehnuteľnosti sa pritom rozumie znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny, ktorú by bolo možné dosiahnuť na otvorenom realitnom trhu pri poctivom predaji posudzovanej nehnuteľnosti v podmienkach voľnej súťaže bez vplyvov neprimeraných pohnútok k dátumu ohodnotenia v danom mieste a čase.

#### **1.1.1. Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávaním:**

Najvhodnejšou metódou pre zistenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti je porovnávanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri odplatných prevodoch vlastníctva podobných porovnateľných nehnuteľností. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné predpoklady, pretože údaje o realizovaných skutočných kúpnych cenách nehnuteľností vrátane dostatočne podrobného technického popisu a informácií o podmienkach prevodu nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností, pokiaľ sú k dispozícii, nie sú dostatočne preukázateľné.

Z toho dôvodu porovnávaciu metódu nemožno použiť priamo, ale len ako doplnkový spôsob hodnotenia, ktorým možno overiť súlad medzi všeobecnou hodnotou vypočítanou inými metódami a súčasným stavom na miestnom realitnom trhu. K tomu by bolo možné využiť verejnú ponuku predaja aspoň približne porovnateľných nehnuteľností (1. 6.2.5.), pokiaľ také budú zistené. Potom možno využiť základné princípy porovnávacjej metódy pre odhad rozhodujúcich výpočtových hodnôt, resp. v závere posudku overiť primeranosť všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti vypočítanej inými metódami k aktuálnej situácii na miestnom realitnom trhu.

#### **1.1.2. Stanovenie všeobecnej hodnoty súčtom hodnôt vypočítaných kombinovanou a výnosovou metódou:**

Kombinovaná metóda sa používa obvykle u stavieb podnikateľského charakteru, u ktorých je možné predpokladať dosahovanie výnosu formou prenájmu; matematicky je to metóda váhového priemeru vý-

s  
ti  
u  
-  
-  
-  
a  
1

mery budovy a dispozičné usporiadanie jednotlivých podlaží boli overené podľa predloženej výkresovej dokumentácie (6.1.2.). Ostatné vonkajšie stavebné príslušenstvo bolo obhliadnuté a zamerané dňa 03.11.2011. Na základe zistených skutočností a rozmerov jednotlivých objektov bol skutkový stav zakreslený do poskytnutých požiarных pôdorysov podlaží a ďalej pre potreby výpočtu zastavaných plôch a obstavaného priestoru boli vyhotovené schematické charakteristické priečne rezy a pôdorys strechy. Zistené skutočnosti potrebné pre stanovenie východiskovej, technickej a všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti sú uvedené v častiach II.2., II.3 a fotokópie dokladov, výkresovej dokumentácie a fotodokumentácie sú v prílohe tohto posudku.

#### **1.4. Porovnanie technickej dokumentácie nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:**

Predložená čiastková výkresová dokumentácia budovy vrátane auly a strojovne vzduchotechniky (I. 6.1.2.) je, s výnimkou variantných riešení, v súlade so zisteným skutkovým stavom nehnuteľnosti, až na nepodstatné rozdiely v umiestnení niektorých okien a dverí. Dokumentácia k vonkajšiemu stavebnému príslušenstvu predložená nebola.

#### **1.5. Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Majetkovoprávna dokumentácia je reprezentovaná výpisom z listu vlastníctva (I. 6.2.2.) a kópiou z katastrálnej mapy (I. 6.2.3.). Zákes parcely č. 455 v severnej časti, kde sa nachádza budova auly, sa mierne odlišuje od pôdorysného tvaru stavby tak, že budova auly zrejme mierne zasahuje do susednej parcely č. 453. V severnom dvore je v mape zakreslený pôvodný stav (len odkvapové chodníky a murovaný plot) pred výstavbou budovy strojovne pristavanej k budove auly a nie je tam zakreslený ani prístrešok kuchyne pristavaný k východnej stene pôvodnej budovy. V nádvornej časti parcely sú v katastrálnej mape zakreslené už neexistujúce vonkajšie schody na južnej strane nádvorja, ale nie je tam zakreslený výklenok budovy v juhozápadnom rohu nádvorja. Okrem toho v mape nie je zakreslená parková úprava nádvorja.

#### **1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Predmetom pripravovaného právneho úkonu má byť nehnuteľnosť ako celok v rozsahu parcely č. 455, resp. v rozsahu budovy súp.č. 312. V súlade s tým sú predmetom samostatného hodnotenia nasledovné vlastnícky vysporiadané súčasti posudzovanej nehnuteľnosti -

- *stavba súp.č. 312 na parc.č. 455 v členení na:*
  - *pôvodná budova,*
  - *budova auly v členení na: uličná časť – budova*  
*dvorová časť – hala,*
  - *strojovňa vzduchotechniky,*
- *drobná stavba – prístrešok na parc.č. 455,*
- *plot – murovaný na parc.č. 455,*
- *vonkajšie úpravy – spevnené plochy na parc.č. 455,*
- *pozemok - zastavané plochy a nádvorja č.parc. 455.*

#### **1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Predmetom ohodnotenia sú všetky trvalé súčasti nehnuteľnosti nachádzajúce sa na parc.č. 455.

## **2. Stanovenie technickej hodnoty**

### **2.1. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty stavieb:**

Koeficient vývoja cien od 4Q/1996 do 3Q/2011 je pre odbor Stavebníctvo stanovený podľa údajov ŠÚ SR v hodnote 2,196 (I. 6.2.4.). Koeficient územného vplyvu uvažujem vzhľadom na hustotu a charakter zástavby a obvyklú prax v Bratislave v hodnote 1,15.

s  
ti  
u  
  
-  
-  
-  
a  
l

mery budovy a dispozičné usporiadanie jednotlivých podlaží boli overené podľa predloženej výkresovej dokumentácie (6.1.2.). Ostatné vonkajšie stavebné príslušenstvo bolo obhliadnuté a zamerané dňa 03.11.2011. Na základe zistených skutočností a rozmerov jednotlivých objektov bol skutkový stav zakreslený do poskytnutých požiarneho pôdorysov podlaží a ďalej pre potreby výpočtu zastavaných plôch a obstavaného priestoru boli vyhotovené schematické charakteristické priečne rezy a pôdorys strechy. Zistené skutočnosti potrebné pre stanovenie východiskovej, technickej a všeobecnej hodnoty posudzovanej nehnuteľnosti sú uvedené v častiach II.2., II.3 a fotokópie dokladov, výkresovej dokumentácie a fotodokumentácie sú v prílohe tohto posudku.

#### **1.4. Porovnanie technickej dokumentácie nehnuteľnosti so zisteným skutočným stavom:**

Predložená čiastková výkresová dokumentácia budovy vrátane auly a strojovne vzduchotechniky (I. 6.1.2.) je, s výnimkou variantných riešení, v súlade so zisteným skutkovým stavom nehnuteľnosti, až na nepodstatné rozdiely v umiestnení niektorých okien a dverí. Dokumentácia k vonkajšiemu stavebnému príslušenstvu predložená nebola.

#### **1.5. Porovnanie údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:**

Majetkovoprávna dokumentácia je reprezentovaná výpisom z listu vlastníctva (I. 6.2.2.) a kópiou z katastrálnej mapy (I. 6.2.3.). Zákes parcely č. 455 v severnej časti, kde sa nachádza budova auly, sa mierne odlišuje od pôdorysného tvaru stavby tak, že budova auly zrejme mierne zasahuje do susednej parcely č. 453. V severnom dvore je v mape zakreslený pôvodný stav (len odkvapové chodníky a murovaný plot) pred výstavbou budovy strojovne pristavanej k budove auly a nie je tam zakreslený ani prístrešok kuchyne pristavaný k východnej stene pôvodnej budovy. V nádvornej časti parcely sú v katastrálnej mape zakreslené už neexistujúce vonkajšie schody na južnej strane nádvoria, ale nie je tam zakreslený výklenok budovy v juhozápadnom rohu nádvoria. Okrem toho v mape nie je zakreslená parková úprava nádvoria.

#### **1.6. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Predmetom pripravovaného právneho úkonu má byť nehnuteľnosť ako celok v rozsahu parcely č. 455, resp. v rozsahu budovy súp.č. 312. V súlade s tým sú predmetom samostatného hodnotenia nasledovné vlastnícky vysporiadané súčasti posudzovanej nehnuteľnosti -

- *stavba súp.č. 312 na parc.č. 455 v členení na:*
  - *pôvodná budova,*
  - *budova auly v členení na: uličná časť – budova*  
*dvorová časť – hala,*
  - *strojovňa vzduchotechniky,*
- *drobná stavba – prístrešok na parc.č. 455,*
- *plot – murovaný na parc.č. 455,*
- *vonkajšie úpravy – spevnené plochy na parc.č. 455,*
- *pozemok - zastavané plochy a nádvoria č.parc. 455.*

#### **1.7. Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Predmetom ohodnotenia sú všetky trvalé súčasti nehnuteľnosti nachádzajúce sa na parc.č. 455.

## **2. Stanovenie technickej hodnoty**

### **2.1. Výpočet východiskovej a technickej hodnoty stavieb:**

Koeficient vývoja cien od 4Q/1996 do 3Q/2011 je pre odbor Stavebníctvo stanovený podľa údajov ŠÚ SR v hodnote 2,196 (I. 6.2.4.). Koeficient územného vplyvu uvažujem vzhľadom na hustotu a charakter zástavby a obvyklú prax v Bratislave v hodnote 1,15.

### 2.1.1. ZLÚČENÁ STAVBA – Bohoslovecká fakulta UK

Podľa výpisu z LV (I. 6.2.2.) je objekt v katastri nehnuteľností evidovaný ako iná stavba. Doklady o jej veku a stavebno-technickom určení predložené neboli, ale podľa informácií získaných z pamätných tabulí inštalovaných na nádvorí a zverejnených na webe ide o pôvodnú budovu bývalej právnickej fakulty, ktorá mohla byť uvedená do činnosti asi v roku 1784, pritom na vstupnom portáli budovy je uvedený rok 1630 (MDCXXX), kedy tam mala byť otvorená Akadémia Spoločnosti Ježišovej. Tomu zodpovedá jej konštrukčné riešenie (hrúbka muriva od 200 cm do 70 cm, klenbové stropy), dispozičné usporiadanie a aj skutočné súčasné využitie stavby, pričom technická vybavenosť bola postupne prispôbovaná dobe.

Stavbu tvoria 3 konštrukčne a vekom odlišné stavby – pôvodná školská budova pravdepodobne z roku 1630, prístavba auly na jej severovýchodnej strane mohla byť postavená okolo roku 1900, pričom konštrukčne sa člení na budovu v uličnej časti a halu vo dvorovej časti a prístavba strojovne vzduchotechniky bola podľa predloženej dokumentácie postavená v roku 1992. Konštrukčne i funkčne ide o odlišné prevádzkovo prepojené stavby, ktoré tvoria jeden prevádzkový celok. Z toho dôvodu je potrebné ich technickú hodnotu stanoviť samostatne a následne pre účely stanovenia všeobecnej hodnoty ich zlúčiť do jedného celku.

#### 2.1.1.1. Pôvodná stavba

Posudzovaný objekt je klasická historická budova, ktorá počas svojej životnosti zrejme prešla viacerými stavebnými úpravami, pričom jej verejnosprospešný charakter ako školskej budovy sa nemenil. Budova je vybavená priestormi na výučbu, stravovanie a ubytovanie bohoslovcov s kompletným administratívnym, prevádzkovým a hygienickým zázemím v štandarde prevažne zodpovedajúcom 60. rokom 20. storočia. Budova je v rámci možností jej vlastníka a užívateľa udržiavaná v prevádzky schopnom stave, pričom v súčasnosti sú väčšie opravy a rekonštrukcie prevažne financované len zo sponzorských darov (rekonštrukcia časti sociálnych zariadení, zriadenie spoločenskej miestnosti). Posledná významnejšia oprava bola realizovaná začiatkom 90. rokov, kedy bola opravená strecha vrátane výmeny povalových strešných okien.

V rámci miestnej obhliadky neboli zistené žiadne príznaky konštrukčných väd alebo poškodení statického charakteru. Budova je s nižším štandardom vybavenosti udržiavaná v užívaní schopnom stave, ale jej ďalšie užívanie si akútne vyžaduje výmenu alebo rekonštrukciu okien a rozvodov inštalácií, najmä elektriny. Vzhľadom na vek budovy bude opotrebenie pre účely ohodnotenia vypočítané kubickou metódou s predpokladanou základnou životnosťou objektu v trvaní 500 rokov a odhadnutým stavom prvkov dlhobohdej životnosti od 40 do 90 %.

V katastri nehnuteľností je stavba evidovaná ako iná budova bez bližšieho popisu. Pre účely ohodnotenia je posudzovaná podľa doterajšieho spôsobu využitia ako budova vysokej školy.

Základná dispozícia objektu je lichobežníková s krátkym presahom v severozápadnom rohu budovy s pozdĺžnym usporiadaním prevádzkových priestorov. Dispozičné riešenie a rozmery jednotlivých podlaží budovy vrátane výškového usporiadania sú zrejme z grafických príloh uvedených v prílohe tohto posudku, podľa ktorých sú vypočítané aj zastavané plochy, konštrukčné výšky jednotlivých podlaží a celkový obstaný priestor budovy.

Zo stavebného hľadiska ide o čiastočne podpivničenú 5-podlažnú budovu (1 PP, 3 plné NP a podkrovia) s vnútorným nádvorím a dvorom za kuchyňou. Objekt je zrejme založený na mohutných kamenných základových pásoch s odhadovanou zrovnanou hrúbkou aspoň 0,3 m (1,2). Nosné konštrukcie sú murované zrejme z tehál a kameňa, v suteréne v hrúbkach 195 – 175 cm, na prízemí 165 – 105 cm, na 1. poschodí 150 – 90 cm, na 2. poschodí 130 – 65 cm a v podkroví 95 – 50 cm (2,0). Stropy sú prevažne klenbové, z časti drevené trámové, ale aj železobetónové rebrové (1,1). Strecha je prevažne sedlová, resp. valbová s podkrovnými vikiermi, v južnej časti budovy nad chodbou smerom do átria prechádzajúca do strechy pultovej, krov je drevený po oprave. Krytina je keramická bobrovka. Kľampiarske konštrukcie sú kompletne z pozinkovaného plechu. Vnútorné povrchy sú upravené hladkými vápennými omietkami s maľovkou a sokle schodísk a chodieb sú upravené olejovým náterom. Fasády sú v celom rozsahu upravené hladkou omietkou s lokálnymi poškodeniami spôsobenými vekom a poveternostnými vplyvmi, resp. z južnej uličnej strany grafitmi. Vnútorné keramické obklady sú kompletne v bežnom štandarde vrátane sociálnych zariadení na 2. poschodí, ktoré prešli rekonštrukciou. Schody do suterénu sú betónové alebo s povrchom z PVC v suteréne sú prevažne betónové, čiastočne kovové a schody do bazéna sú



s keramickým obkladom, ostatné schody sú terazzové. Exteriérové vstupné dvere a chodbové dvere sú masívne drevené presklené, vstupné dvere do suterénu sú plné masívne drevené a ostatné interiérové dvere sú prevažne na báze dreva hladké plné alebo čiastočne presklené osadené do drevených alebo kovových zárubní (1,05). Uličné vráta sú masívne drevené plné zdobené a vráta do átria sú drevené presklené. Okná sú prevažne pôvodné drevené dvojité špaletové na poschodiach, ale aj von a dnu otváravé, resp. zdvojené a v suteréne sú jednoduché drevené alebo oceľové. V suteréne sú prevažne betónové podlahy, ale aj hlinené v skladoch a keramická v bazéne, v nadzemnej časti budovy na chodbách, na podestách schodísk a v časti prevádzkových a sociálnych priestorov je terazzo, v jedálni je ozdobná keramická dlažba, v časti sociálnych priestorov je stará drobná keramická dlažba, v učebniach a v kancelárskych miestnostiach je PVC, v bytovacích priestoroch je PVC alebo koberce a v reprezentačných priestoroch sú lepené koberce alebo bežné laminátové podlahy, ktoré sú aj v priestoroch ošetrovne v podkroví. Vykovovanie je ústredné teplovodné z vlastnej plynovej kotolne umiestnenej v suteréne, radiátory sú rebrové liatinové. Elektroinštalácia je svetelná i motorická. Bleskozvod nebol zistený. Vnútorňý rozvod studenej aj teplej vody je pôvodný kovový, keď v učebniach, kanceláriách a v časti sociálnych zariadení je len studená voda. Vnútorňé zvody kanalizácie sú liatinové. Zemný plyn je zavedený do kotolne v suteréne, do kuchyne na prízemí a ďalej je rozvedený k prietokovým plynovým ohrievačom. Ohrev teplej vody je prevažne centrálny a z časti lokálny plynovými alebo elektrickými ohrievačmi. Kuchyňa je zariadená štandardným vybavením a okrem toho k nej náleží aj samostatný mraziaci box (1,1). Hygienické zariadenia a WC sú aj v zrekonštruovanej časti vybavené štandardnými keramickými zariadeniami predmetmi. Výťah v budove nie je (0,0). Ostatné vybavenie objektu možno hodnotiť ako štandardné.

**ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:**

*Stavba z roku 1630:*

**Vek:** 2011 - 1630 = 381 r.

**Výpočet opotrebenia stavby kubickou metódou:**

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehladke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	6,95	12,44	90	11,20
Murivo	31,48	56,33	90	50,70
Stropy	10,01	17,91	80	14,33
Schodisko	2,48	4,44	90	4,00
Krov	4,96	8,88	40	3,55
<b>Súčet</b>	<b>55,88</b>			<b>83,78</b>

**Celkový stav PDŽ stavby:** 83,78 %  
**Základná životnosť stavby:** 500 r.  
**Vek stavby:** 381 r.  
**Predpokladaná životnosť stavby:** 574 r.  
**Predpokladaný rok zániku stavby:** 2204  
**Opotrebenie stavby:**  $381 \text{ r.} * 100 \% / 574 \text{ r.} = 66,38 \%$

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**JKSO:** 801 35 budovy posluchárni a pedagogických pracovni vysokých škôl  
**KS:** 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie  
**Rozpočtový ukazovateľ:**  $2\,375 / 30,1260 = 78,84 \text{ EUR/ m}^3$   
**Koeficient konštrukcie:** murovaná z tehál, tvárnic, blokov:  $K_k = 0,939$

**VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:**

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky	h
----------	----	------------	----	-------	---------------	---

						(h)	
Podzemné	1	$5,5*8+(42,9+40,35)/2*11,6+(10,7+9,05)/2*7,91+(26+24,85)/2*10,6+2,8*1,7$	879,23			$(5,5*8*4,9+(42,9+40,35)/2*11,6*4,29+(10,7+9,05)/2*7,91*2,2+(26+24,85)/2*10,6*3,49)/874,47$	3,8874
Nadzemné	1	$(38,5+13,85)/2*11,05+(42,7+29,65)/2*11,5+(9,05+10,7)/2*7,9+19,3*7,7/2+19,3*6,05/2+(34,04+25,8)/2*14+14*1,3/2+5*2,2+5,93*1,3+1,35*1,6$	1364,8	Repr.		4,6	4,6
Nadzemné	2	$(38,5+13,85)/2*11,05+(42,7+29,65)/2*11,5+(9,05+10,7)/2*7,9+19,3*7,7/2+19,3*6,05/2+(34,04+25,8)/2*14+14*1,3/2+5*2,2+5,93*1,3+1,35*1,6$	1364,8	Repr.		9,23-4,6	4,63
Nadzemné	3	$(38,5+13,85)/2*11,05+(42,7+29,65)/2*11,5+(9,05+10,7)/2*7,9+19,3*7,7/2+19,3*6,05/2+(34,04+25,8)/2*14+14*1,3/2+5*2,2+5,93*1,3+1,35*1,6$	1364,8	Repr.		13,75-9,23	4,52
Podkrovné	1	$(40+38,55)/2*6,65+(10,55+11,7)/2*6,75+(41,05+40,4)/2*2,65+13,1*7,25/2+13,1*5,35/2+9,9*4,9/2+9,9*4,5/2+11,6*4,54/2+11,6*4,35/2+14,25*6,68/2+14,25*6,25/2+5*11,83+13,55*5,4/2+13,55*6,42/2+7,75*2,75/2+6,5*3/2+6,5*3,27/2+3,45*5,65+19,38*8,55$	1072,4	Repr.		14,55+2,20-4,6-4,63-4,52	3

Priemerná zastavaná plocha:  $(1364,8 + 1364,8 + 1364,8 + 1072,4)/4 = 1291,70 \text{ m}^2$   
 Priemerná výška podlaží:  $(879,23*3,8874 + 1364,8*4,6 + 1364,8*4,63 + 1364,8*4,52 + 1072,4*3)/(879,23 + 1364,8 + 1364,8 + 1364,8 + 1072,4) = 4,20 \text{ m}$

Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:  $K_{zp} = 0,92 + (24/1291,7) = 0,9386$   
 Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:  $K_{vp} = 0,30 + (2,10/4,2) = 0,8000$

VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVVU VYBAVENIA OBJEKTU:

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPI	Koef. štand. KSi	Úprava podietu CPI*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Konštrukcie podľa RU:</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,20	8,40	6,95	100	6,95
2	Zvislé konštrukcie	19,00	2,00	38,00	31,48	100	31,48
3	Stropy	11,00	1,10	12,10	10,01	100	10,01
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	4,96	100	4,96
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	1,65	100	1,65
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	0,83	100	0,83
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	5,79	100	5,79
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	2,48	100	2,48
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	1,65	100	1,65
10	Schody	3,00	1,00	3,00	2,48	100	2,48
11	Dvere	3,00	1,05	3,15	2,61	100	2,61
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	4,14	100	4,14
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	1,65	100	1,65
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	3,31	100	3,31
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	4,14	100	4,14
17	Bleskozvod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00

874  
6  
3  
2  
n<sup>2</sup>

18	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	1,65	100	1,65
19	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	1,65	100	1,65
20	Vnútorný plynovod	1,00	1,00	1,00	0,83	100	0,83
21	Ohrev teplej vody	2,00	1,00	2,00	1,65	100	1,65
22	Vybavenie kuchýň	2,00	1,10	2,20	1,82	100	1,82
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	2,48	100	2,48
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	4,96	100	4,96
<b>Konštrukcie navyč:</b>							
26	vráta	-	-	1,00	0,83	100	0,83
<b>Spolu</b>		<b>100,00</b>		<b>120,85</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $K_v = 120,85 / 100 = 1,2085$   
**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,196  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 1,15

**Východisková hodnota na MJ:**  
 $78,84 \text{ EUR/m}^3 * 2,196 * 1,15 * 1,2085 * 0,9386 * 0,8000 * 0,9390 = 169,6522 \text{ EUR/m}^3$

*Stavba z roku 1630:*

**Obstavaný priestor stavby:**

<b>základy:</b> $((38,5+13,85)/2*11,05+(42,7+29,65)/2*11,5+(9,05+10,7)/2*7,9+19,3*7,7/2+19,3*6,05/2+(34,04+25,8)/2*14+14*1,3/2+5*2,2+5,93*1,3+1,35*1,6)*0,3$	409,44 m <sup>3</sup>
<b>spodná stavba:</b> $5,5*8*4,9+(42,9+40,35)/2*11,6*4,29+(10,7+9,05)/2*7,91*2,2+(26+24,85)/2*10,6*3,49$	3 399,44 m <sup>3</sup>
<b>vrchná stavba:</b> $((38,5+13,85)/2*11,05+(42,7+29,65)/2*11,5+(9,05+10,7)/2*7,9+19,3*7,7/2+19,3*6,05/2+(34,04+25,8)/2*14+14*1,3/2+5*2,2+5,93*1,3+1,35*1,6)*13,75$	18 765,94 m <sup>3</sup>
<b>strecha vrátane podkrovia:</b> $11,05*9,1/2*27,4+14,0*9,1/2*29,3+(19,5-13,75)*2,2*5,0+6,4*2,9/2*5,0+5,0*3,35/2*5,6+14,2*4,4*0,3+(2,95+4,4)/2*3,0*(6,5+3,1)/2+0,8*(19,3*7,7/2+19,3*6,05/2)+(6,2+8,9)/2*4,8/2*(27,9-4,3/2-4,0/2)+(1,3*3,0+2,2*1,4/2+2,8*0,6)*(5,7*11,7)/2+11,6*9,1/2*35,7+0,8*(10,7+9,05)/2*7,9+7,9*4,8/2*(13,1-3,5/2)$	6 408,00 m <sup>3</sup>
<b>Spolu</b>	<b>28 982,82 m<sup>3</sup></b>

<b>Východisková hodnota:</b>	169,6522 EUR/m <sup>3</sup> *28982,82m <sup>3</sup>	4 916 999,18 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 66,38 %	33,62 %
<b>Technická hodnota:</b>	33,62 % z 4 916 999,18 EUR	<b>1 653 095,12 EUR</b>

**2.1.1.2. Budova auly – uličná časť**

Posudzovaný objekt je klasická historická budova verejnoprospešného charakteru s doplnkovou funkciou k hlavnej školskej budove. Budova je vybavená len komunikačnými, prevádzkovými a hygienicko-sociálnymi priestormi tvoriacimi zázemie vlastnej auly.

Budova je v rámci možností jej vlastníka a užívateľa udržiavaná v prevádzky schopnom stave, pričom posledné významnejšie opravy alebo rekonštrukcie boli podľa predloženej projektovej dokumentácie zrejme realizované začiatkom 90. rokov v rámci vybavenia auly vzduchotechnikou a rekonštrukcie elektroinštalácie.

V rámci miestnej obhliadky neboli zistené žiadne príznaky konštrukčných väd alebo poškodení statického charakteru s výnimkou dreveného schodiska do podkrovia, ktorého stav je už povážlivý a zatekania strechy. Budova so štandardom vybavenosti na úrovni 60. rokov minulého storočia je evidentne užívaná

bez riadnej údržby, čo sa prejavuje najmä v priestoroch podkrovia (zdevastované WC, poškodené omietky, labilné schodisko, zatekanie strechy). Vzhľadom na vek budovy bude opotrebenie pre účely ohodnotenia vypočítané kubickou metódou s predpokladanou základnou životnosťou objektu v trvaní 200 rokov a odhadnutým stavom prvkov dlhodobej životnosti od 40 do 90 %. Analytickú metódu použiť nemožno, pretože nie je známy vek jednotlivých konštrukčných prvkov krátkodobej životnosti.

V katastri nehnuteľností je stavba evidovaná ako iná budova bez bližšieho popisu. Pre účely ohodnotenia je posudzovaná podľa doterajšieho spôsobu využitia ako budova vysokej školy.

Základná dispozícia objektu je obdĺžniková s pozdĺžnym usporiadaním prevádzkových priestorov. Dispozičné riešenie a rozmery jednotlivých podlaží budovy vrátane výškového usporiadania sú zrejme z grafických príloh uvedených v prílohe tohto posudku, podľa ktorých sú vypočítané aj zastavané plochy, konštrukčné výšky jednotlivých podlaží a celkový obstavaný priestor budovy.

Zo stavebného hľadiska ide o nepodpivničenú 3-podlažnú budovu (2 plné NP a podkrovia) postavenú v uličnej línii Kapitulskej ulice. Objekt je zrejme založený na silných kamenných alebo betónových základových pásoch s odhadovanou zrovnanou hrúbkou aspoň 0,2 m (1,1). Nosné konštrukcie sú murované zrejme z tehál v hrúbkach 60 – 80 cm (1,1). Stropy sú prevažne železobetónové trémové, v podkroví drevené trémové. Strecha je prevažne sedlová, krov je drevený pôvodný. Krytina je keramická bobrovka. Klampiarske konštrukcie sú kompletne z pozinkovaného plechu. Vnútorne povrchy sú upravené hladkými vápennými omietkami s maľovkou, sokel schodiska do podkrovia je upravený olejovým náterom. Fasády sú v celom rozsahu upravené hladkou omietkou, pričom na stĺpe vstupného portálu z ulice je umiestnená kamenná socha svätca v životnej veľkosti (1,1). Vnútorne keramické obklady hygienických priestorov sú kompletne v bežnom štandarde. Schody sú betónové s povrchom terazzo, do podkrovia vedie zrejme pôvodné drevené schodisko. Exteriérové vstupné dvere a chodbové dvere sú masívne drevené presklené a ostatné interiérové dvere sú prevažne na báze dreva hladké plné alebo rámové osadené do drevených zárubní (1,02). Okná sú pôvodné drevené dvojité špaletové. Podlahy na chodbách sú z ozdobnej keramickej dlažby rovnakej ako v jedálni hlavnej budovy, v priestoroch vstupnej haly z ulice a v nadväzujúcich hygienicko-sociálnych priestoroch je novšia keramická dlažba 30/30, v skladových priestoroch na prízemí a v priestoroch podkrovia je PVC, v priestoroch poschodia tvoriacich hornú časť miestnosti auly sú lepené koberce. Vykurovanie je ústredné teplovodné z plynovej kotolne umiestnenej v suteréne hlavnej budovy, radiátory sú rebrové liatinové. Elektroinštalácia je svetelná i motorická. Bleskozvod nebol zistený. V budove je rozvedená len studená voda, rozvod je pôvodný kovový (0,70). Vnútorne zvody kanalizácie sú liatinové. Zemný plyn do budovy nie je zavedený (0,0). Ohrev teplej vody nie je (0,0). Kuchyňa nie je (0,0). Hygienické priestory a WC sú vybavené štandardnými keramickými zariadeniami predmetmi. Výt'ah v budove nie je (0,0). Ostatné vybavenie objektu možno hodnotiť ako štandardné.

#### ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:

*Stavba z roku 1900:*

**Vek:** 2011 - 1900 = 111 r.

#### Výpočet opotrebenia stavby kubickou metódou:

Prvok dlhodobej životnosti (1)	Podiel zo stavby celkom [%] (2)	Podiel na súčte PDŽ [%] (3)	Stav pri prehliadke [%] (4)	(3)*(4)/100 [%]
Základy	7,99	15,85	90	14,27
Murivo	21,67	42,97	90	38,67
Stropy	11,42	22,65	90	20,39
Schodisko	3,11	6,17	75	4,63
Krov	6,23	12,36	40	4,94
<b>Súčet</b>	<b>50,42</b>			<b>82,90</b>

**Celkový stav PDŽ stavby:** 82,90 %

**Základná životnosť stavby:** 200 r.

abilné  
ítané  
tým  
ie je  
  
enia  
  
Dis-  
jmé  
plo-  
  
lič-  
do-  
ané  
lre-  
ka.  
ký-  
Pa  
es-  
to-  
lie  
né  
do  
b-  
d-  
o-  
it-  
ej  
s-  
i-  
ie  
i-  
t-

**Vek stavby:** 111 r.  
**Predpokladaná životnosť stavby:** 199 r.  
**Predpokladaný rok zániku stavby:** 2099  
**Opotrebenie stavby:** 111 r. \* 100 % / 199 r. = 55,78 %

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**JKSO:** 801 35 budovy posluchárni a pedagogických pracovní vysokých škôl  
**KS:** 1263 Školy, univerzity a budovy na vzdelávanie  
**Rozpočtový ukazovateľ:** 2 375 / 30,1260 = 78,84 EUR/ m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** murovaná z tehál, tvárnice, blokov: K<sub>k</sub> = 0,939

**VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:**

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky (h)	h
Nadzemné	1	(11,45+12,85)/2*5,75+(12,85+12,63)/2*3,9	119,55	Repr.	3,38	3,38
Nadzemné	2	(11,45+12,85)/2*5,75+(12,85+12,63)/2*3,9	119,55	Repr.	4,30	4,30
Podkrovné	1	(11,45+12,85)/2*5,75+(12,85+12,77)/2*1,5	89,08	Repr.	3,12	3,12

**Priemerná zastavaná plocha:** (119,55 + 119,55 + 89,08)/3 = 109,39 m<sup>2</sup>

**Priemerná výška podlaží:** (119,55\*3,38 + 119,55\*4,3 + 89,08\*3,12)/(119,55 + 119,55 + 89,08) = 3,64 m

**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:** K<sub>zp</sub> = 0,92 + (24/109,39) = 1,1394

**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:** K<sub>vp</sub> = 0,30 + (2,10/3,64) = 0,8769

**VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:**

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPi	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPi*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Konštrukcie podľa RU:</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,10	7,70	7,99	100	7,99
2	Zvislé konštrukcie	19,00	1,10	20,90	21,67	100	21,67
3	Stropy	11,00	1,00	11,00	11,42	100	11,42
4	Zastrešenie bez krytiny	6,00	1,00	6,00	6,23	100	6,23
5	Krytina strechy	2,00	1,00	2,00	2,08	100	2,08
6	Klmpiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	7,26	100	7,26
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,10	3,30	3,42	100	3,42
9	Vnútorné keramické obklady	2,00	1,00	2,00	2,08	100	2,08
10	Schody	3,00	1,00	3,00	3,11	100	3,11
11	Dvere	3,00	1,02	3,06	3,18	100	3,18
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	5,00	1,00	5,00	5,19	100	5,19
14	Povrchy podláh	2,00	1,00	2,00	2,08	100	2,08
15	Vykurovanie	4,00	1,00	4,00	4,15	100	4,15
16	Elektroinštalácia	5,00	1,00	5,00	5,19	100	5,19
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,04	100	1,04
18	Vnútorný vodovod	2,00	0,70	1,40	1,45	100	1,45

19	Vnútná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,08	100	2,08
20	Vnútný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	3,00	1,00	3,00	3,11	100	3,11
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	6,00	1,00	6,00	6,23	100	6,23
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>96,36</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

**Koeficient vplyvu vybavenosti:**  $K_v = 96,36 / 100 = 0,9636$

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,196

**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 1,15

**Východisková hodnota na MJ:**

$$78,84 \text{ EUR/m}^3 * 2,196 * 1,15 * 0,9636 * 1,1394 * 0,8769 * 0,9390 = 179,9971 \text{ EUR/m}^3$$

*Stavba z roku 1900:*

**Obstavaný priestor stavby:**

<b>základy:</b>	$((11,45+13,15)/2 * 5,75 + (13,15+12,85)/2 * 3,9) * 0,15$	18,21 m <sup>3</sup>
<b>vrchná stavba:</b>	$((11,45+13,15)/2 * 5,75 + (13,15+12,85)/2 * 3,9) * 8,35$	1 013,90 m <sup>3</sup>
<b>strecha vrátane podkrovia:</b>	$((11,45+13,15)/2 * 5,75 + (13,15+12,85)/2 * 3,9) / 9,65 * 9,8 * 4,45 / 2 + 2,7 * 1,5 / 2 * 5,05 + 2,6 * 5,05 * 2,0 / 2$	297,73 m <sup>3</sup>
<b>Spolu</b>		<b>1 329,84 m<sup>3</sup></b>

<b>Východisková hodnota:</b>	179,9971 EUR/m <sup>3</sup> * 1329,84m <sup>3</sup>	239 367,34 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 55,78 %	44,22 %
<b>Technická hodnota:</b>	44,22 % z 239 367,34 EUR	<b>105 848,24 EUR</b>

### 2.1.1.3. Aula – dvorová časť

Ide o jednopriestorovú halu verejnoprospešného charakteru s doplnkovou funkciou k hlavnej školskej budove. Hala je vybavená len stupňovito usporiadaným sedením posluchárne a nízkym pódium prednáškového priestoru.

Hala je v rámci možností jej vlastníka a užívateľa udržiavaná v prevádzky schopnom stave, pričom posledné významnejšie opravy alebo rekonštrukcie boli podľa predloženej projektovej dokumentácie zrejme realizované začiatkom 90. rokov v rámci jej vybavenia vzduchotechnikou a rekonštrukciou elektroinštalácie.

V rámci miestnej obhliadky neboli zistené žiadne príznaky konštrukčných väd alebo poškodení statického charakteru. Aula zodpovedá bežnému štandardu vybavenosti a ako reprezentačný priestor je riadne udržiavaná. Vzhľadom na to, že ide o neoddeliteľnú súčasť uličnej budovy bude opotrebenie haly pre účely ohodnotenia počítané zo spoločnej životnosti objektu v trvaní 199 rokov, t.j. v rovnakej hodnote ako opotrebenie uličnej časti objektu.

V katastri nehnuteľností je stavba evidovaná ako iná budova bez bližšieho popisu. Pre účely ohodnotenia je posudzovaná podľa doterajšieho spôsobu využitia ako budova vysokej školy.

Základná dispozícia objektu je obdĺžniková s otvoreným vnútorným priestorom v hornej časti sedenia nadväzujúcim na priestor poschodia v uličnej časti objektu. Dispozičné riešenie a rozmery haly vrátane výškového usporiadania sú zrejme z grafických príloh uvedených v prílohe tohto posudku, podľa ktorých sú vypočítané aj zastavané plochy, konštrukčná výška a celkový obstavaný priestor haly.

Zo stavebného hľadiska ide o nepodpivničenú prízemnú halu nadväzujúcu západným smerom na uličnú časť objektu v línii Kapitulskej ulice. Objekt je podľa dokumentácie založený na mohutných betónových základových pásoch s odhadovanou zrovnanou hrúbkou aspoň 0,2 m (1,1). Nosné konštrukcie sú muro-

08  
00  
00  
00  
11  
20  
23  
10

vané zrejme z tehál v hrúbkach 65 – 80 cm (1,1). Vnútorý priestor je otvorený do strešnej konštrukcie, t.j. stropy nie sú (0,0). Strecha je oblúková, krov tvoria mohutné oblúkové železobetónové nosníky predpäté ocelovými lanami (2,0). Krytina je z natavovaných hydroizolačných pásov, v hornej časti klenby v celej dĺžke haly je sklobetón, nad ktorým je kovová konštrukcia preskleného svetlíka (1,3). Klampiarske konštrukcie sú kompletne z pozinkovaného plechu. Vnútoré povrchy sú upravené hladkými vápenými omietkami s maľovkou. Fasáda je len jedna do dvora v celom rozsahu upravené hladkou omietkou (0,4). Vnútoré keramické obklady nie sú (0,0). Schody sú betónové s povrchom z lepeného koberca. Vstupné dvere sú masívne drevené rámové čiastočne presklené osadené do drevených zárubní (1,02). Okná nie sú (0,0). Na podlahe sú lepené koberce. Vykurovanie je ústredné teplovodné z plynovej kotolne umiestnenej v suteréne hlavnej budovy, radiátory sú rebrové liatinové. Elektroinštalácia je svetelná i motorická. Bleskozvod nebol zistený. V hale nie je rozvedená voda (0,0), ani kanalizácia (0,0), plyn (0,0), ohrev teplej vody (0,0), kuchyňa (0,0), hygienické priestory (0,0) a ani výtah (0,0). Ostatné vybavenie objektu vzhľadom na relatívne novú vzduchotechniku možno hodnotiť ako štandardné.

**ŽIVOTNOSŤ A OPOTREBENIE:**

m<sup>3</sup>

*Stavba z roku 1900:*

**Vek:** 2011 - 1900 = 111 r.  
**Životnosť:** 199 r.  
**Opotrebenie hlavnej stavby:**  $111 * 100\% / 199 = 55,78 \%$

n<sup>3</sup>  
n<sup>3</sup>  
n<sup>3</sup>  
r<sup>3</sup>

**ZATRIEDENIE STAVBY:**

**JKSO:** 802 19 haly pre vedu, kultúru a osvetu - ostatné  
**KS:** 1261 Budovy na kultúru a verejnú zábavu  
**Rozpočtový ukazovateľ:** 1 537 / 30,1260 = 51,02 EUR/ m<sup>3</sup>  
**Koeficient konštrukcie:** murovaná z tehál, tvárnic, blokov:  $K_k = 1,075$

R  
o  
ž

**VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU ZASTAVANEJ PLOCHY A KONŠTRUKČNEJ VÝŠKY OBJEKTU:**

Podlažie	č.	Výpočet ZP	ZP	Repr.	Výpočet výšky (h)	h
Nadzemné	1	$(12,63+11,9)/2*13,05$	160,06	Repr.	8,24	8,24

j

**Priemerná zastavaná plocha:**  $(160,06)/1 = 160,06 \text{ m}^2$   
**Priemerná výška podlažia:**  $(160,06*8,24)/(160,06) = 8,24 \text{ m}$   
**Koeficient vplyvu zastavanej plochy objektu:**  $K_{zp} = 0,92+(24/160,06) = 1,0699$   
**Koeficient vplyvu konštrukčnej výšky podlaží objektu:**  $K_{vp} = 0,40+(3,60/8,24) = 0,8369$

**VÝPOČET KOEFICIENTU VPLYVU VYBAVENIA OBJEKTU:**

č.	Názov	Cen. podiel RU [%] CPi	Koef. štand. KSi	Úprava podielu CPi*KSi	Cen. podiel hodn. stavby [%]	Dokonč. [%]	Výsled. podiel prvku na dokonč. [%]
<b>Konštrukcie podľa RU:</b>							
1	Základy vrát. zemných prác	7,00	1,10	7,70	9,71	100	9,71
2	Zvislé konštrukcie	17,00	1,10	18,70	23,58	100	23,58
3	Stropy	7,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
4	Zastrešenie bez krytiny	8,00	2,00	16,00	20,18	100	20,18
5	Krytina strechy	2,00	1,30	2,60	3,28	100	3,28
6	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,26	100	1,26
7	Úpravy vnútorných povrchov	7,00	1,00	7,00	8,83	100	8,83

8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	0,40	1,20	1,51	100	1,51
9	Vnútročné keramické obklady	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
10	Schody	1,00	1,00	1,00	1,26	100	1,26
11	Dvere	4,00	1,02	4,08	5,15	100	5,15
12	Vráta	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
13	Okná	6,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
14	Povrchy podláh	4,00	1,00	4,00	5,05	100	5,05
15	Vykurovanie	5,00	1,00	5,00	6,31	100	6,31
16	Elektroinštalácia	6,00	1,00	6,00	7,57	100	7,57
17	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,26	100	1,26
18	Vnútročný vodovod	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
19	Vnútročná kanalizácia	3,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
20	Vnútročný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
21	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
22	Vybavenie kuchýň	0,00	1,00	0,00	0,00	100	0,00
23	Hygienické zariadenia a WC	4,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
24	Výťahy	1,00	0,00	0,00	0,00	100	0,00
25	Ostatné	4,00	1,00	4,00	5,05	100	5,05
	<b>Spolu</b>	<b>100,00</b>		<b>79,28</b>	<b>100,00</b>		<b>100,00</b>

Koeficient vplyvu vybavenosti:

$$K_v = 79,28 / 100 = 0,7928$$

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

$$2,196$$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

$$1,15$$

Východisková hodnota na MJ:

$$51,02 \text{ EUR/m}^3 * 2,196 * 1,15 * 0,7928 * 1,0699 * 0,8369 * 1,0750 = 98,3240 \text{ EUR/m}^3$$

Stavba z roku 1900:

Obstavaný priestor stavby:

základy:	$((12,63+11,9)/2*13,05)*0,9$	144,05 m <sup>3</sup>
vrchná stavba:	$((12,63+11,9)/2*13,05)*5,27$	843,51 m <sup>3</sup>
strešná konštrukcia vrátane svetlíka:	$(3,14*7,94*7,94/360*93 - (11,08+11,81)/2*5,3/2 + 3,14*2*(7,94+0,15)/360*93*0,3)*13,05 + 6*2,8*(12,65/2 - 2,95/6 - 2,95/6)$	412,69 m <sup>3</sup>
<b>Spolu</b>		<b>1 400,25 m<sup>3</sup></b>

Východisková hodnota:	98,3240 EUR/m <sup>3</sup> *1400,25m <sup>3</sup>	137 678,18 EUR
Technický stav:	100 % - 55,78 %	44,22 %
Technická hodnota:	44,22 % z 137 678,18 EUR	<b>60 881,29 EUR</b>

#### 2.1.1.4. Strojovňa vzduchotechniky

Ide o drobnú nepodpivničenú prízemnú murovanú stavbu obdĺžnikového tvaru rozmerov cca 6,7m \* 3,3m umiestnenú vo dvore za kuchyňou a pristavanú k západnej fasáde haly auly v rámci jej vybavenia vzduchotechnikou v roku 1992. Umiestnenie, tvar a rozmery objektu sú zrejme z priložených grafických príloh. Konštrukčné vyhotovenie a vybavenosť je zrejme z nasledovného popisu a bodovacej tabuľky. Vzhľadom na jednoduchú konštrukciu tejto stavby je možné jej celkovú životnosť predpokladať v trvaní do 80 rokov.

Stavba je založená bez podmurovky na betónových základových pásoch. Zvislé konštrukcie sú murované z tehál v hrúbke 30 cm. Strop je keramický z vložiek MIAKO do oceľových nosníkov. Strecha je plochá



1,51
0,00
1,26
5,15
0,00
0,00
5,05
3,31
1,57
,26
,00
,00
,00
,00
,00
,00
,30
,15
0

m<sup>3</sup>

0 <sup>3</sup>
1 <sup>3</sup>
1 <sup>3</sup>
3
1
1

s krytinou z asfaltovaných navarovných pásov. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Vonkajšie i vnútorné povrchy sú upravené vápennou hladkou omietkou. Dvere sú hladké plné, okno jednoduché oceľové. Podlaha je hrubá betónová. Elektroinštalácia je svetelná i motorická s poistkovými automatmi. Strojné vybavenie vzduchotechnikou hodnotím ako 3 ks elektrický zásobníkový ohrievač vody kombinovaný s ústredným kúrením. Ďalšie konštrukcie a vybavenosť neboli zistené.

**MERNÉ JEDNOTKY**

*Výpočet zastavanej plochy*

Podlažie	Zač. užívania	Výpočet zast. plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	Kzp
1. NP	1992	6.66*3.3	21,98	18/21,98=0,819
<b>Spolu 1. NP:</b>			<b>21,98</b>	<b>0,819</b>

**ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ**

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použitom katalógu.

**Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:** 2,196  
**Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:** 1,15

**1. NADZEMNÉ PODLAŽIE**

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
2.3	bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
3.1.b	murované z pálenej tehly, tehloblokov hrúbky nad 15 do 30 cm	1260
<b>4</b>	<b>Stropy</b>	
4.1	železobetónové, keramické alebo klenuté do oceľových nosníkov	565
<b>7</b>	<b>Krytina na plochých strechách</b>	
7.3	z asfaltových privarovaných pásov	415
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
9.3	vápenná hladká omietka, škárované murivo	240
<b>10</b>	<b>Vnútorná úprava povrchov</b>	
10.2	vápenná hladká omietka	185
<b>12</b>	<b>Dvere</b>	
12.4	hladké plné alebo zasklené	150
<b>13</b>	<b>Okná</b>	
13.6	jednoduché drevené alebo oceľové	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
14.6	hrubé betónové, tehlová dlažba	145
<b>18</b>	<b>Elektroinštalácia</b>	
18.1	svetelná a motorická - poistkové automaty	270
	<b>Spolu</b>	<b>3910</b>

*Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:*

25	Vnútorné vybavenie	
25.1	elektrický zásobníkový ohrievač, prietokový plynový alebo kombinovaný s ústredným kúrením (3 ks)	1005
	<b>Spolu</b>	<b>1005</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [EUR/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(3910 + 1005 * 0,819)/30,1260	157,11

TECHNICKÝ STAV

Podlažie	Zač.užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1992	19	61	80	23,75	76,25

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Stavba z roku 1992

<b>Východisková hodnota:</b>	157,11 EUR/m <sup>2</sup> *21,98 m <sup>2</sup> *2,196*1,15	8 720,91 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 23,75 %	76,25 %
<b>Technická hodnota:</b>	76,25 % z 8 720,91 EUR	<b>6 649,69 EUR</b>

### 2.1.1.5. Vyhodnotenie za zlúčenú stavbu Bohoslovecká fakulta

č.	Názov	Východisková hodnota [EUR]	Technická hodnota [EUR]
1.	Pôvodná budova	4 916 999,18	1 653 095,12
2.	Budova auly - uličná časť	239 367,34	105 848,24
3.	Aula - dvorová časť	137 678,18	60 881,29
4.	Strojovňa vzduchotechniky	8 720,91	6 649,69
	<b>Spolu</b>	<b>5 302 765,61</b>	<b>1 826 474,34</b>

### 2.1.2. DROBNÉ STAVBY

#### 2.1.2.1. Prístrešok za kuchyňou

Ide o drobnú stavbu prístrešku obdĺžnikového tvaru rozmerov cca 9,3m \* 2,0m umiestnenú vo dvore za kuchyňou a pristavanú k východnej fasáde severného výbežku hlavnej budovy pravdepodobne v roku 1990. Konštrukčné vyhotovenie a vybavenosť je zrejmé z nasledovného popisu a bodovacej tabuľky. Vzhľadom na jednoduchú konštrukciu tejto stavby je možné jej celkovú životnosť predpokladať v trvaní do 50 rokov.

Prístrešok je založený bez podmurovky zrejme na betónových základových pásoch. Zvislé konštrukcie tvoria len oceľové stĺpiky nosnej konštrukcie. Strop nie je. Strecha je šikmá s krytinou z priesvitného laminátu. Klampiarske konštrukcie nie sú. Vonkajšie i vnútorné povrchy sú upravené nátermi. Podlaha je hrubá betónová. Ďalšie konštrukcie a vybavenosť neboli zistené.

MERNÉ JEDNOTKY

Výpočet zastavanej plochy

Podlažie	Zač. užívania	Výpočet zast. plochy	ZP [m <sup>2</sup> ]	Kzp
1. NP	1990	9,3*2,0	18,6	18/18,6=0,968
<b>Spolu 1. NP:</b>			<b>21,98</b>	<b>0,819</b>

ROZPOČTOVÝ UKAZOVATEĽ

Rozpočtový ukazovateľ je vytvorený po podlažiach na mernú jednotku m<sup>2</sup> ZP podľa zásad uvedených v použítom katalógu.

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien: 2,196  
 Koeficient vyjadrujúci územný vplyv: 1,15

R/m<sup>2</sup>

S [%]  
 6,25

JR  
 %  
 R

ota  
 ?  
 1  
 1  
 1

1. NADZEMNÉ PODLAŽIE

Bod	Položka	Hodnota
<b>2</b>	<b>Základy a podmurovka</b>	
2.3	bez podmurovky, iba základové pásy	615
<b>3</b>	<b>Zvislé konštrukcie (okrem spoločných)</b>	
3.6	iba stípičky (drevené, kovové) alebo murované piliere	205
<b>6</b>	<b>Krytina strechy na krove</b>	
6.1.c	plechová pozinkovaná	760
<b>9</b>	<b>Vonkajšia úprava povrchov</b>	
9.4	vápenná hrubá omietka alebo náter	170
<b>10</b>	<b>Vnútoraná úprava povrchov</b>	
10.4	nátery	65
<b>14</b>	<b>Podlahy</b>	
14.6	hrubé betónové, tehlová dlažba	145
	<b>Spolu</b>	<b>1960</b>

Znaky upravované koeficientom zastavanej plochy:

<b>25</b>	<b>Vnútorné vybavenie</b>	
	<b>Spolu</b>	<b>0</b>

Hodnota RU na m<sup>2</sup> zastavanej plochy podlažia:

Podlažie	Výpočet RU na m <sup>2</sup> ZP	Hodnota RU [EUR/m <sup>2</sup> ]
1. NP	(1960 + 0 * 0,968)/30,1260	65,06

TECHNICKÝ STAV

z  
 ku  
 aní  
 ie  
 la-  
 je

Podlažie	Zač.užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
1. NP	1990	21	29	50	42,00	58,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Stavba z roku 1990

<b>Východisková hodnota:</b>	65,06 EUR/m <sup>2</sup> *18,60 m <sup>2</sup> *2,196*1,15	3 056,03 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 42,00 %	58,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	58,00 % z 3 056,03 EUR	<b>1 772,50 EUR</b>

2.1.3. PLOTY

2.1.3.1. Severný múr

Ide o vysoký masívny omietaný múr plniaci funkciu plotu a uzatvárajúci dvor za kuchyňou zo severnej strany, t.j. spája severné steny auly a výbežku hlavnej budovy. Múr bol evidentne postavený súčasne s halou auly, t.j. zrejme v roku 1900. V rámci miestnej obhliadky neboli zistené žiadne príznaky väd alebo porúch statického charakteru. Vzhľadom na to predpokladám pre účely ohodnotenia celkovú životnosť tohto objektu v trvaní do 200 rokov.

Začiatok užívania: 1900

Vek:	2011 - 1900	=	111 r.
Životnosť:	200 r.		
Opotrebenie:	$111 * 100 / 200$	=	55,5 %
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,196		
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	1,15		
Dĺžka plotu:	13.8 m		
Pohľadová plocha výplne:	$13.8 * 5.7$	=	78,66 m <sup>2</sup>

Pol. č.	Popis	Počet MJ	Body / MJ	RU
1.	<b>Základy vrátane zemných prác:</b>			
	z kameňa a betónu	13,80m	700	23,24 EUR/m
	<b>Spolu:</b>			<b>23,24 EUR/m</b>
3.	<b>Výplň plotu:</b>			
	murovaný do hrúbky nad 30 cm z tehál alebo plot. tvárnic	78,66m <sup>2</sup>	1220	40,50 EUR/m

<b>Východisková hodnota:</b>	$(13,80m * 23,24 \text{ EUR/m} + 78,66m^2 * 40,50 \text{ EUR/m}^2) * 2,196 * 1,15$	<b>8 855,17 EUR</b>
<b>Technický stav:</b>	100 % - 55,50 %	44,50 %
<b>Technická hodnota:</b>	44,50 % z 8 855,17 EUR	<b>3 940,55 EUR</b>

#### 2.1.4. VONKAJŠIE ÚPRAVY

##### 2.1.4.1. Spevnená plocha nádvoria

Nádvorie hlavného átria je upravené leštenou kamennou doskovou dlažbou v rámci úprav realizovaných pravdepodobne v roku 1990, pričom obruby trávnatých plôch ostali nespvenené s rizikom lámania priľahlých kamenných dosák, t.j. postupného poškodzovania celého objektu. Životnosť takejto úpravy nádvoria možno odhadnúť v trvaní do 50 rokov.

Začiatok užívania:	1990		
Vek:	2011 - 1990	=	21 r.
Životnosť:	50 r.		
Opotrebenie:	$21 * 100 / 50$	=	42,00 %
Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:	2,196		
Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:	1,15		

Počet merných jednotiek:  
 $23 * (12 + 11) / 2 - 4.0 * 1.8 - 9.6 * 1.75 - 4.02 * 1.76 - 1.63 * 2.16 - 1.4 * 0.9 - 1.35 * 1.6 = 226,48 \text{ m}^2 \text{ ZP}$

Kategória:	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)
Bod:	8.4. Plochy s povrchom dláždeným - kamenným
Položka:	8.4.g) Dlažobné dosky leštené, hr. 50 mm - kladené do malty
Kód KS:	2111 Cestné komunikácie
Kód KS2:	2112 Miestne komunikácie

Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:  $1650/30,1260 = 54,77 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP}$

<b>Východisková hodnota:</b>	$226,48 \text{ m}^2 \text{ ZP} * 54,77 \text{ EUR/m}^2 \text{ ZP} * 2,196 * 1,15$	<b>31 325,84 EUR</b>
<b>Technický stav:</b>	100 % - 42,00 %	58,00 %
<b>Technická hodnota:</b>	58,00 % z 31 325,84 EUR	<b>18 168,99 EUR</b>

### 2.1.4.2. Betónové chodníky zadného dvora

Ide o betónové odkvapové chodníky a na ne nadväzujúce plochy pri kuchyni a pri strojovni vzduchotechniky zriadené zrejme v rôznych obdobiach. Pre účely ohodnotenia predpokladám rok 1960 a celkovú životnosť objektu v trvaní do 80 rokov.

<b>Začiatok užívania:</b>	1960		
<b>Vek:</b>	2011 - 1960	=	51 r.
<b>Životnosť:</b>	80 r.		
<b>Opotrebenie:</b>	51 * 100 / 80	=	63,75 %
<b>Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:</b>	2,196		
<b>Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:</b>	1,15		
<b>Počet merných jednotiek:</b>	10.9*0.7+1.6*1.9+2.05+1.62	=	14,34 m <sup>2</sup> ZP
<b>Katégoria:</b>	8. Spevnené plochy (JKSO 822 2,5)		
<b>Bod:</b>	8.2. Plochy s povrchom z monolitického betónu		
<b>Položka:</b>	8.2.b) Do hrúbky 150 mm		
<b>Kód KS:</b>	2111 Cestné komunikácie		
<b>Kód KS2:</b>	2112 Miestne komunikácie		
<b>Rozpočtový ukazovateľ za mernú jednotku:</b>	330/30,1260	=	10,95 EUR/m <sup>2</sup> ZP

<b>Východisková hodnota:</b>	14,34 m <sup>2</sup> ZP*10,95 EUR/m <sup>2</sup> ZP*2,196*1,15	396,55 EUR
<b>Technický stav:</b>	100 % - 63,75 %	36,25 %
<b>Technická hodnota:</b>	36,25 % z 396,55 EUR	143,75 EUR

## 2.2. REKAPITULÁCIA VÝCHODISKOVEJ A TECHNICKEJ HODNOTY

Názov	Východisková hodnota	Technická hodnota
<b>Bohoslovecká fakulta</b>	<b>5 302 765,61 EUR</b>	<b>1 826 474,34 EUR</b>
<b>Prístrešok za kuchyňou</b>	<b>3 056,03 EUR</b>	<b>1 772,50 EUR</b>
<b>Severný múr</b>	<b>8 855,17 EUR</b>	<b>3 940,55 EUR</b>
<b>Vonkajšie úpravy</b>		
Spevnená plocha nádvoria	31 325,84 EUR	18 168,99 EUR
betónové chodníky zadného dvora	396,55 EUR	143,75 EUR
<b>Celkom vonkajšie úpravy</b>	<b>31 722,39 EUR</b>	<b>18 312,74 EUR</b>
<b>Celkom:</b>	<b>5 346 399,20 EUR</b>	<b>1 850 500,13 EUR</b>

## 3. Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti

### 3.1. Analýza polohy nehnuteľnosti:

Posudzovaná nehnuteľnosť - budova súp.č. 312 na parc.č. 455 a pozemok č.parc. 455 s príslušenstvom v k.ú. Staré Mesto - sa nachádza na Kapitulskej ulici č. 24,26 na západnom okraji historického centra Bratislavy. Objekt je súčasťou historickej radovej uličnej zástavby pozdĺž zvyšku mestského opevnenia popri Staromestskej ulici pod východným svahom hradného kopca. Oproti na východnej strane ulice je areál Academie Istropolitany a na južnej strane je Dóm sv. Martina. Ide o turisticky i spoločensky mimoriadne atraktívnu lokalitu so zvýšeným pohybom chodcov i hustou mestskou dopravou po priľahlej Staromestskej ulici v tesnej nadväznosti na úplné centrum Starého Mesta. Hodnotená nehnuteľnosť je napojená na všetky verejné inžinierske siete. Občianska vybavenosť centra

23.11.2011

mesta i štátne a miestne úrady sú v pešej dostupnosti. Parkovacie možnosti sú obmedzené len na priestory vnútorných dvorov, pričom automobilová doprava je mimoriadne limitovaná, pretože sa jedná o pešiu zónu. Najbližšie možnosti relaxácie a oddychu poskytuje pešia zóna Starého Mesta v nadväznosti na ľavé brežné nábřežie Dunaja.

### 3.2. Analýza využitia nehnuteľnosti:

Posudzovaná nehnuteľnosť je podľa dostupných informácií od svojho počiatku určená a využívaná ako vysoká škola prevažne cirkevného charakteru. Na tento účel slúži i v súčasnosti, keď okrem funkcií spojených priamo s pedagogickým poslaním plní pre personál a bohoslovcov aj funkcie stravovacie a ubytovacie. Vzhľadom na charakter budovy, jej históriu a lokalitu, v ktorej sa nachádza, nie je žiadnym predpokladom na akúkoľvek zmenu účelu jej využitia ani po očakávanej rekonštrukcii a modernizácii, ktorá bude treba vzhľadom na prevažne zastaraný stav budovy skôr či neskôr vykonať tak, aby sa zvýšil štandard jej vybavenosti aspoň na úroveň súčasného priemeru.

### 3.3. Analýza rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Podľa aktuálneho výpisu z listu vlastníctva (I. 6.2.2.) na posudzovanej nehnuteľnosti neviazu žiadne záväzky ani iné obmedzenia vlastníckeho práva.

V rámci spracovania znaleckého posudku boli zistené isté nezrovnalosti v majetkovoprávných vzťahoch a to najmä v tom, že v katastrálnej mape nie je zakreslený aktuálny stav, ale stav pred úpravou nádvoria a výstavbou objektu strojárne vzduchotechniky a že budova auly na severnej strane zjavne zasahuje do susedného pozemku parc.č. 453, čo zrejme súvisí s nemeľnosťou parceľnej hranice vzhľadom na radovú uličnú zástavbu.

Z technického hľadiska, okrem toho, že ide o objekt prevažne v zastaranom stave, boli zistené len čiastočne znehodnotené fasádne omietky pôsobením poveternostných vplyvov a vandalizmom, nevyhovujúci technický stav okien a rozvodov elektriny v hlavnej budove a zatekajúca strecha uličnej časti budovy a auly. Napriek tomu je možné za takéhoto stavu budovu naďalej dlhodobou využívať. Významným aspektom užívania a ďalšej existencie stavby je najmä skutočnosť, že sa jedná o nehnuteľnú národnú kultúrnu pamiatku.

### 3.4. Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti metódou polohovej diferenciácie:

#### 3.4.1. STAVBY

Na aktuálnom realitnom trhu v Starom Meste podľa databázy Reality.sk neboli zistené žiadne ani približne porovnateľné na predaj ponúkané nehnuteľnosti, podľa ktorých by bolo možné odhadnúť príslušné výpočtové koeficienty. Z toho dôvodu je v tomto prípade možné počítať len s priemerným koeficientom polohovej diferenciácie podľa použitej metodiky (I. 8.3.), ktorá pre objekty občianskej výstavby v Bratislave odporúča rozpätie 06 - 0.8. S ohľadom na kvalitu stavby, jej historickú hodnotu a umiestnenie nie považujem za primerané vo výpočte použiť hornú hranicu uvedeného rozpätia, t.j. uvažovať koeficient 0.8.

Vzhľadom na charakter posudzovanej nehnuteľnosti a skutočnosť, že v aktuálnej ponuke realitného trhu sa nenachádza žiadna ani približne porovnateľná nehnuteľnosť, je reálne počítať s problematickou predajnosťou na voľnom realitnom trhu, t.j. dopyt oproti ponuke hodnotím ako nižší (4). Nehnuteľnosť umiestnená na okraji najužšieho centra mesta pri hlavnej ulici (1). Ďalšie trvalé užívanie nehnuteľnosti vyžaduje minimálne modernizáciu budovy (3). Nehnuteľnosť je situovaná v radovej mestskej zástavbe prevažne charakteru administratívnej a občianskej vybavenosti s obmedzeným priestorovým zázemím (2). Príslušenstvo nehnuteľnosti – len napojenie na inžinierske siete a vonkajšie úpravy na vlastnom pozemku – je potrebné, ale so zanedbateľným cenovým podielom nižším ako 1% (2). Ide o priaznivú nehnuteľnosť s priamym prístupom k verejnej komunikácii, s nádvorím a dvorom - záhradou, ale s možnosťou parkovania (3). Ponuka pracovných príležitostí je na úrovni hlavného mesta, pričom aktuálna nezamestnanosť v okrese Bratislava I je 3,72 % s klesajúcou tendenciou (1). Hustota obyvateľstva v Starom Meste vysoko prevyšuje celoslovenský priemer (4279/110 obyvateľov na 1 km<sup>2</sup>) (3). Nehnuteľnosť

priestor  
o pešiu  
ti na ľa-

iná ako  
dĺž spo-  
rovacie  
žiadny  
, ktorú  
l stan-

je prevažne orientovaná východo-západným smerom (3). Terén hodnoteného pozemku je rovinatý (1). Technická vybavenosť vrátane rozvodov všetkých inžinierskych sietí je v lokalite kompletná (1). Doprava i občianska vybavenosť sú na úrovni hlavného mesta (1). Nehnuteľnosť je súčasťou mestskej pamiatkovej rezervácie (1), je síce situovaná pri ľavobrežnej estakáde Nového mosta, kde treba počítať s negatívnymi vplyvmi dopravy, ale je v celej dĺžke a takmer na celú výšku krytá zvyškom mestskeho opevnenia tak, že v budove možno počítať maximálne s bežným hlukom a prašnosťou (2). Dotknuté územie je stavebne stabilizované, pričom v lokalite možno počítať maximálne so stavebnou činnosťou pri obnove a rekonštrukcii historických stavieb (2). Možnosti ďalšieho rozšírenia na vlastnom pozemku a ani na príľahlých parcelách nie sú (5). Vzhľadom na charakter nehnuteľnosti môže byť, resp. je záujem o prenájom priestorov len sporadický a viac-menej náhodný (4). Na základe výsledkov miestnej obhliadky a preverenia aktuálnej situácie na miestnom realitnom trhu, možno posudzovanú nehnuteľnosť hodnotiť ako dobrú (2).

**Priemerný koeficient polohovej diferenciácie:** 0,8

**Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:**

I. trieda = 2,400 III. trieda + 200 % = (0,800+1,600)	II. trieda = 1,600 Aritm. priemer I. a III. triedy	III. trieda = 0,800	IV. trieda = 0,440 Aritm. priemer V. a III. triedy	V. trieda = 0,080 III. trieda - 90 % = (0,800-0,720)
--	--	---------------------	--	---

iať -

thoch  
voria  
ahuje  
m na

čas-  
júci  
aut-  
tom  
pa-

**Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:**

č.	Popis	Trieda	Kpdi	Váha Vi	Výsledok Kpdi*Vi
1	<b>Trh s nehnuteľnosťami</b> dopyt v porovnaní s ponukou je nižší	IV.	0,440	13	5,7200
2	<b>Poloha nehnuteľnosti v danej obci - vzťah k centru obce</b> obchodné centrá hlavné ulice a vybrané sídliská	I.	2,400	30	72,0000
3	<b>Súčasný technický stav nehnuteľnosti</b> nehnuteľnosť vyžaduje opravu	III.	0,800	8	6,4000
4	<b>Prevládajúca zástavba v okolí nehnuteľnosti</b> objekty administratívnej, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia, parkov s obmedzeným prístupom a pod.	II.	1,600	7	11,2000
5	<b>Príslušenstvo nehnuteľnosti</b> príslušenstvo nehnuteľnosti vhodné, majúce vplyv na cenu nehnuteľnosti - jeho podiel na celkovej cene je menší ako 20%	II.	1,600	6	9,6000
6	<b>Typ nehnuteľnosti</b> priemerný - dom v radovej zástavbe, átriový dom - s predzáhradkou, dvorom a záhradou, s dobrým dispozičným riešením. Obchodný a prevádzkový objekt bez parkoviska.	III.	0,800	10	8,0000
7	<b>Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti</b> dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	2,400	9	21,6000
8	<b>Skladba obyvateľstva v mieste stavby</b> vysoká hustota obyvateľstva	III.	0,800	6	4,8000
9	<b>Orientácia nehnuteľnosti k svetovým stranám</b> orientácia hlavných miestností čiastočne vhodná a čiastočne nevhodná	III.	0,800	5	4,0000
10	<b>Konfigurácia terénu</b> rovinatý, alebo mierne svahovitý pozemok o sklone do 5%	I.	2,400	6	14,4000

ž-  
né  
om  
by  
e-  
=

u  
e  
e  
i  
e  
l  
-  
:

11	<b>Prípravenosť inžinierskych sietí v blízkosti stavby</b>	I.	2,400	7	16,8000
	elektrická prípojka, vodovod, prípojka plynu, kanalizácia, telefón, diaľkové vykurovanie, káblová televízia				
12	<b>Doprava v okolí nehnuteľností</b>	I.	2,400	7	16,8000
	železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba, letisko, lodná doprava a pod.				
13	<b>Obč. vybav.(úrad,škola,zdrav.,obchody,služby,kultúra)</b>	I.	2,400	10	24,0000
	krajský úrad, súd, banka, daňový úrad, vysoká škola, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb				
14	<b>Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí stavby</b>	I.	2,400	8	19,2000
	chránená krajinná oblasť, mestská rezervácia, národný park, výrazné prírodné lokality a pod.				
15	<b>Kvalita život. prostr. v bezprostrednom okolí stavby</b>	II.	1,600	9	14,4000
	bežný hluk a prašnosť od dopravy				
16	<b>Možnosti zmeny v zástavbe-územ.rozvoj,vplyv na nehnut.</b>	II.	1,600	8	12,8000
	zlepšenie podmienok existencie stavby v dobe dlhšej ako 5 rokov				
17	<b>Možnosti ďalšieho rozšírenia</b>	V.	0,080	7	0,5600
	žiadna možnosť rozšírenia				
18	<b>Dosahovanie výnosu z nehnuteľností</b>	IV.	0,440	4	1,7600
	nehnuteľnosti len čiastočne využiteľné na prenájom				
19	<b>Názor znalca</b>	II.	1,600	20	32,0000
	dobrá nehnuteľnosť				
	<b>Spolu</b>			<b>180</b>	<b>296,04</b>

Koeficient polohovej diferenciácie :  $296,04 / 180 = 1,645$

Všeobecná hodnota stavieb vypočítaná metódou polohovej diferenciácie :

$$1\ 850\ 500,13\ \text{EUR} * 1,645 = 3\ 044\ 072,71\ \text{EUR}$$

### 3.4.2. POZEMKY

V zmysle úvodnej časti tabuľky v bode E.3 Prílohy č. 3 vyhlášky (I. 7.) je jednotková východisková hodnota pozemku v Bratislave 66,39 EUR/m<sup>2</sup>.

Posudzovaný pozemok tvorí len parcela č. 455 evidovaná na LV č. 45, k.ú. Staré Mesto. Pozemok má nepravidelný päťuholníkový tvar rozmerov cca 40m \* 50m, ktorý je v podstatnej časti zastavaný hodnotenou budovou s átriovým nádvorím a severným dvorom.

Hodnotený pozemok je súčasťou zastavaného územia mestskej časti Staré Mesto a nachádza sa na západnom okraji najužšieho centra Bratislavy v lokalite, ktorú treba hodnotiť ako hlavnú ulicu v centre mesta (ks = 1,9), je prislúšenstvom 5-podlažnej podpivničenej historickej budovy vysokej školy s átriovým nádvorím a malým dvorom - záhradou, t.j. ide o pozemok s vysokým využitím (kv = 1,15), dopravné vzťahy sa rovnajú centru mesta s ľahko dostupnou verejnou mestskou dopravou (kd = 1,15), lokalita má prevažne verejnoprospešný a administratívny charakter (kp = 1,4), ide o zastavanú plochu s napojením na kompletnú technickú infraštruktúru (ki = 1,5), v lokalite je absolútny nedostatok voľných stavebných pozemkov, t.j. záujem o kúpu pozemku je tam mimoriadny, pričom ide o územie mestskej pamiatkovej zóny (kz = 3,0), pozemok je v celom rozsahu viazaný na stavbu na ňom postavenú bez možnosti ďalšieho využitia (kr = 0,95).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
455	zastavaná plocha a nádvorie	2061	2061,00	1/1	2061,00 m <sup>2</sup>

ZP č. 18/2011



16,8000  
16,8000  
4,0000  
2,2000  
4,0000  
8,0000  
5600  
7600  
0000  
0,04

Obec: Bratislava  
Východisková hodnota: 66,39 EUR/m<sup>2</sup>

Označenie koeficientu	Názov a hodnotenie	Hodnota koeficientu
<b>Koeficient všeobecnej situácie:</b>		
k <sub>S</sub>	8. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov	1,90
<b>Koeficient intenzity využitia:</b>		
k <sub>V</sub>	5. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,15
<b>Koeficient dopravných vzťahov:</b>		
k <sub>D</sub>	6.pozemky na obchodných uliciach v centre miest nad 100 000 obyvateľov so širokými ulicami a parkoviskami, mestská hromadná doprava s hustou premávkou	1,15
<b>Koeficient obchodnej a priemyselnej polohy:</b>		
k <sub>P</sub>	2. obchodná poloha a byty	1,40
<b>Koeficient technickej infraštruktúry pozemku:</b>		
k <sub>I</sub>	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
<b>Koeficient povyšujúcich faktorov:</b>		
k <sub>Z</sub>	2. pozemky na chránených územiach	3,00
<b>Koeficient redukujuúcich faktorov:</b>		
k <sub>R</sub>	11. iné faktory - viazanosť na stavbu	0,95

Koeficient polohovej diferenciacie:  $1,90 \cdot 1,15 \cdot 1,15 \cdot 1,40 \cdot 1,50 \cdot 3,00 \cdot 0,95 = 15,0388$   
 Jednotková hodnota pozemku:  $15,0388 \cdot 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 998,43 \text{ EUR/m}^2$   
 Všeobecná hodnota pozemku:  $2\,061,00 \text{ m}^2 \cdot 998,43 \text{ EUR/m}^2 = 2\,057\,764,23 \text{ EUR}$

R

d-

rá  
o-

l-  
a

l-  
y

-

-

-

### III. Z Á V E R

#### 1. Základné údaje :

**Nehnuteľnosť:** Bohoslovecká fakulta Univerzity Komenského, Bratislava  
**Názov:** Budova súp.č. 312 a pozemok parc.č. 455 s príslušenstvom  
**Lokalita:** Kapitulska ulica č. 24,26, Staré Mesto, okres Bratislava I, kraj bratislavský  
**Vlastník:** Univerzita Komenského v Bratislave, Šafárikovo nám. 6, Bratislava, SR  
**Užívateľ:** Bohoslovecká fakulta Univerzity Komenského, Bratislava  
**Výpis z KN:** LV č. 45, k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I

#### Hlavná stavba:

Názov	JKSO	OP (m <sup>2</sup> )	ZP (m <sup>2</sup> )	Počet podlaží
Bohoslovecká fakulta	802 19	31 712,91	1 666,39	5

23.11.2011

**Pozemok:**

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m <sup>2</sup> )
zastavaná plocha a nádvorie	455	2 061,00

**2. Rekapitulácia všeobecných hodnôt nehnuteľnosti**

Názov	Všeobecná hodnota
a) <b>Vypočítaná polohovou diferenciáciou:</b>	
Všeobecná hodnota stavieb:	3 044 072,71 EUR
Všeobecná hodnota pozemku:	2 057 764,23 EUR
<b>s p o l u</b>	<b>5 101 836,94 EUR</b>

Všeobecná hodnota posudzovanej nehnuteľnosti vypočítaná metódou polohovej diferenciácie v sume 5,102 mil. EUR predstavuje jednotkovú hodnotu pozemku cca 998,50 EUR/m<sup>2</sup> a jednotkovú hodnotu stavieb prepočítanú na 1 m<sup>2</sup> celkovej podlahovej plochy celej budovy školy (približne 4.970 m<sup>2</sup>) cca 612,50 EUR/m<sup>2</sup>, resp. jednotkovú hodnotu nehnuteľnosti vrátane pozemku cca 1.026,50 EUR/m<sup>2</sup> podlahovej plochy.

V súčasnej ponuke realitného trhu neboli v Starom Meste zistené žiadne ponuky na predaj ani približne porovnateľných budov. Preto nie je možné ani orientačné porovnanie s aktuálnou situáciou na trhu.

Na základe toho možno v tomto prípade výsledok vypočítaný metódou polohovej diferenciácie ako náhradnej metódy považovať za všeobecnú hodnotu posudzovanej nehnuteľnosti stanovenú v súlade s platnými právnymi predpismi a použitou metódikou ohodnotenia bez možnosti jej overenia na aktuálnom realitnom trhu.

**3. Súčet všeobecných hodnôt so zaokrúhlením**

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
<b>STAVBY</b>	
Bohoslovecká fakulta	3 004 550,29
Pristrešok za kuchyňou	2 915,76
Severný múr	6 482,20
<b>Vonkajšie úpravy</b>	
spevnená plocha nádvoria	29 887,99
betónové chodníky zadného dvora	236,47
<b>Spolu</b>	<b>30 124,46</b>
<b>POZEMKY</b>	
zastavaná plocha a nádvorie - parc. č. 455 (2 061 m <sup>2</sup> )	2 057 764,23
<b>Spolu VŠH</b>	<b>5 101 836,94</b>
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>5 100 000,00</b>

slovom :

*päť miliónov jednototísíc 00/100 EUR.*

#### 4. Mimoriadne riziká

V rámci spracovania znaleckého posudku bola zistená drobná majetkovoprávna vada, ktorá by mohla ovplyvniť pripravovaný právny úkon, spočívajúca v tom, že budova v časti auly na severnom okraji pozemku evidentne čiastočne zasahuje do susednej parcely č. 453, čo je zrejme kompenzované v hrúbke múrov susediacich budov.

nota

EUR  
EUR

EUR

sume  
dnodu  
12  
10,00

ližne

ná-  
plat-  
nom



V Bratislave dňa 23.11.2011

Ing. Jozef Havrila  
znalec

R1  
29  
76  
20  
9  
7  
6  
3  
1  
1

23.11.2011

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka č. OBJ/19/10/2011/1 na vypracovanie znaleckého posudku
2. Výpis z listu vlastníctva č. 45, k.ú. Staré Mesto – vytvorený cez kataster portál dňa 24.10.2011
3. Informatívna kópia z mapy, M 1:1000 – vytvorená cez kataster portál dňa 24.10.2011
4. Informatívna kópia z mapy, k.ú. Staré Mesto, M 1:500 – vytvorená cez kataster portál
5. Ortofotomapa dotknutej lokality
6. Pôdorysné nákresy podlaží hlavnej budovy
7. Pôdorysný nákres strechy a orientačné priečne rezy hlavnej budovy
8. Pôdorysné nákresy podlaží budovy auly
9. Orientačný priečny a pozdĺžny rez budovy auly
10. Uličný pohľad na budovu auly
11. Priečny a pozdĺžny rez strojovňou vzduchotechniky
12. Aktuálna fotodokumentácia

1

**Ing. Jozef Havrila**  
Šintavská 20  
051 05 Bratislava

Vaša značka	Naša značka	Vybavuje	
-	OBJ/19/10/2011/1	Holubicová, Ing. 0902 492 382	Bratislava, 19.10.2011

**Vec: Objednávka vypracovania znaleckého posudku**

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku, ktorého predmetom bude stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – budova na Kapitulskej ulici v Bratislave - s. č. 312 na parcele č. 445 v k. ú. Staré Mesto, Bratislava a pozemkov p.č. 455 o výmere 2061 m<sup>2</sup> v k. ú. Staré Mesto, Bratislava. Znalecký posudok bude slúžiť ako podklad pre prevod vlastníckych práv.

Kontaktná osoba u užívateľa objektu: Pavol Kojaba – 02/54432396 (vedúci technickej hospodárskej správy), Mgr. Daniel Vozár – 02/54630095 (tajomník fakulty).

Termín vyhotovenia a dodania: do 20.11.2011

Počet vyhotovení: 4 krát + digitálna forma podľa požiadaviek objednávateľa

Finančná nóhrada bude preplatená v lehote do 30 dní odo dňa doručenia na adresu objednávateľa.

V Bratislave, 19.10.2011

Mgr. Daniel Vozár  
Tajomník fakulty

S úctou

Ing. Jozef Havrila

Ing. Michal Ružek

Ing. Iveta Holubicová

Mgr. Daniel Vozár  
Tajomník fakulty

Ing. Jozef Havrila



Inštitút  
oceňovania s.r.o.  
Pražská 5  
051 05 Bratislava 1  
IČO: 35 602 606

GKÚ Bratislava

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava I

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. STARÉ MESTO

Katastrálne územie: Staré Mesto

Dátum vyhotovenia 24.10.2011

Čas vyhotovenia: 12:01:11

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 45

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

### PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiešt. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
455	2061	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		201
2146/ 11	44	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
21511/ 3	1199	Zastavané plochy a nádvoria	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 súčasť

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Druh chránenej nehnuteľnosti:

201 - Nehnuteľná kultúrna pamiatka (národná kultúrna pamiatka)

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiešt. stavby
312	455	20	Stavba		1

Legenda:

Druh stavby:

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Univerzita Komenského v Bratislave, Šafárikovo námestie 6, Bratislava, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zmenu údajov zo dňa 19.2.2007, Z-1856/07.

Titul nadobudnutia

GP č. 50/2006 zo dňa 23.5.2007

Titul nadobudnutia

GP č. 46/2006 zo dňa 31.5.2007

### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

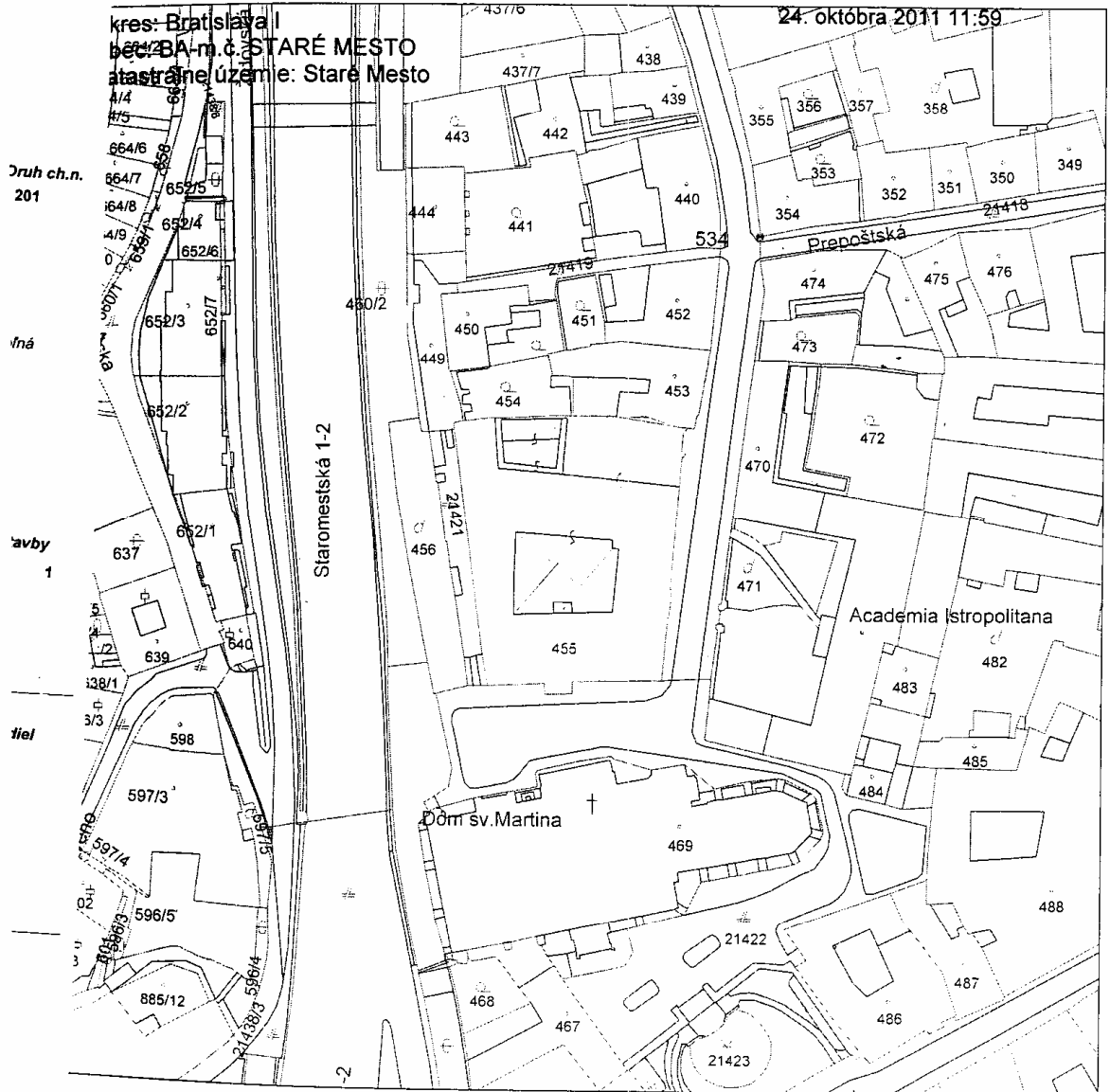
Informatívny výpis

1/1

Aktualizácia katastrálneho portálu: 15.10.2011

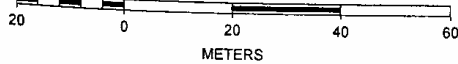
GKÚ Bratislava  
Informatívna kópia z mapy  
Vytvorené cez katastrálny portál

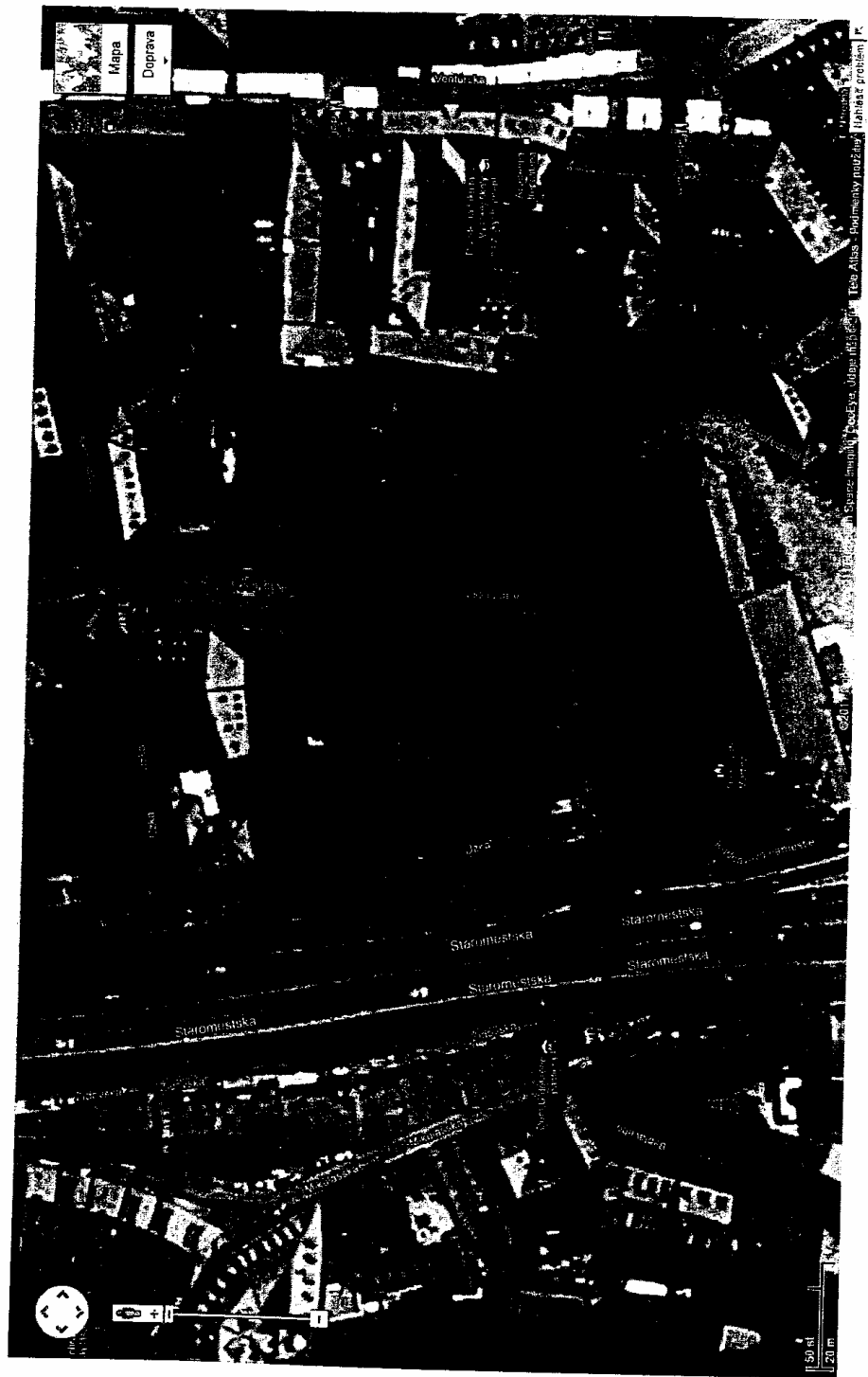
24.10.2011  
12:01:01



SCALE 1 : 1 000

2011







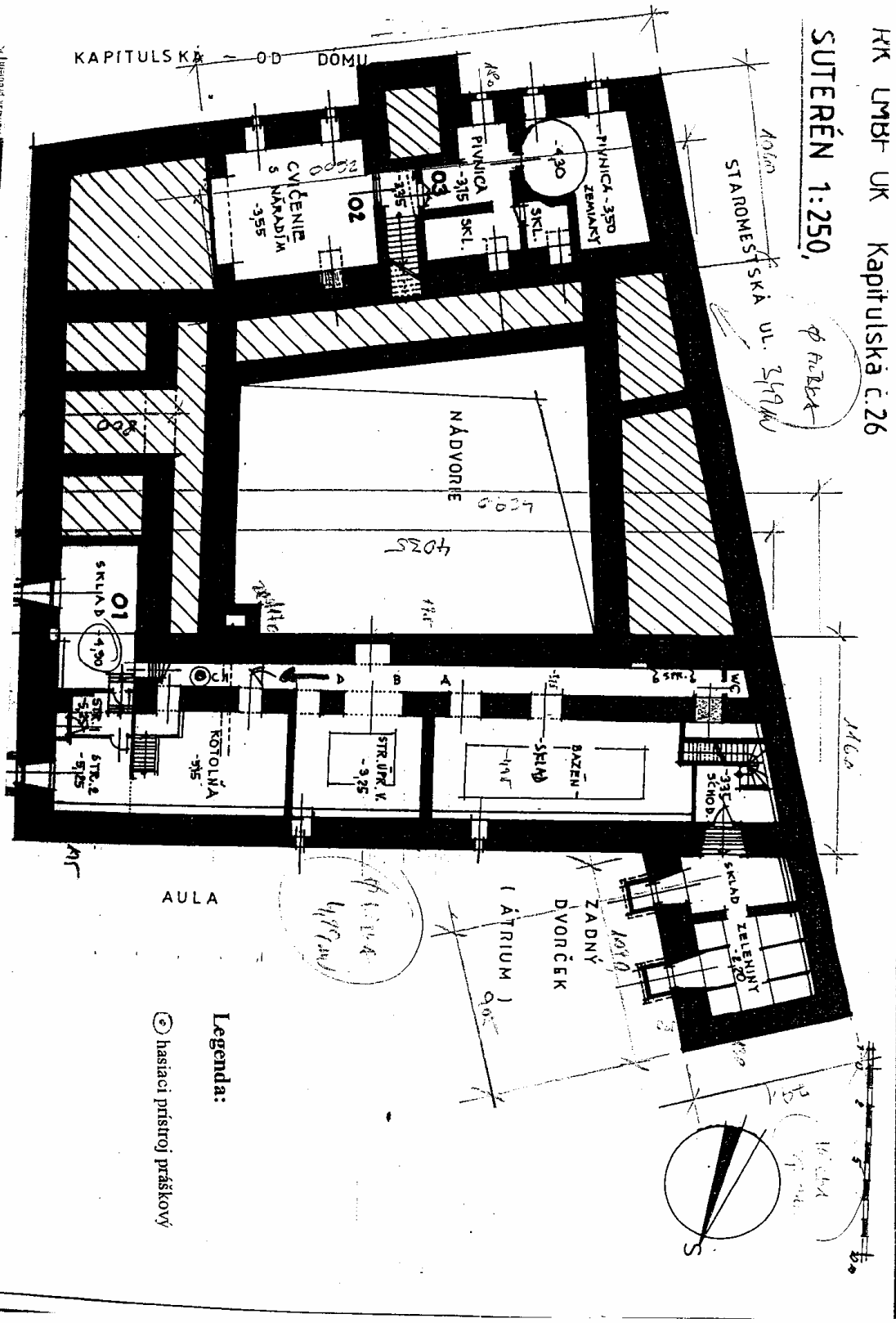
HK LMBF UK Kapitulska č.26

SUTERÉN 1:250,

φ AULKA

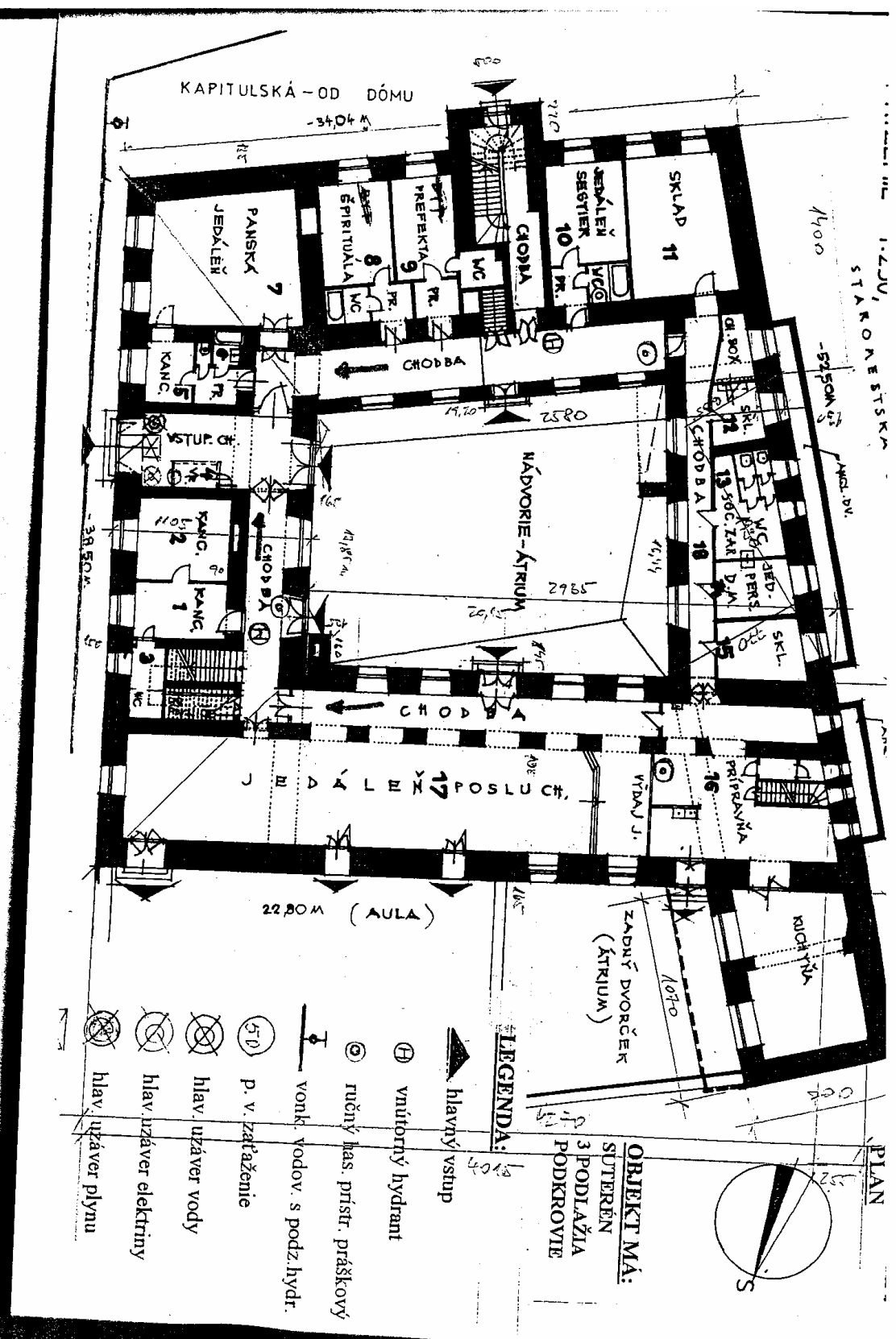
STAROMESTSKÁ UL. 279/M

KAPITULSKÁ - OD DOMU



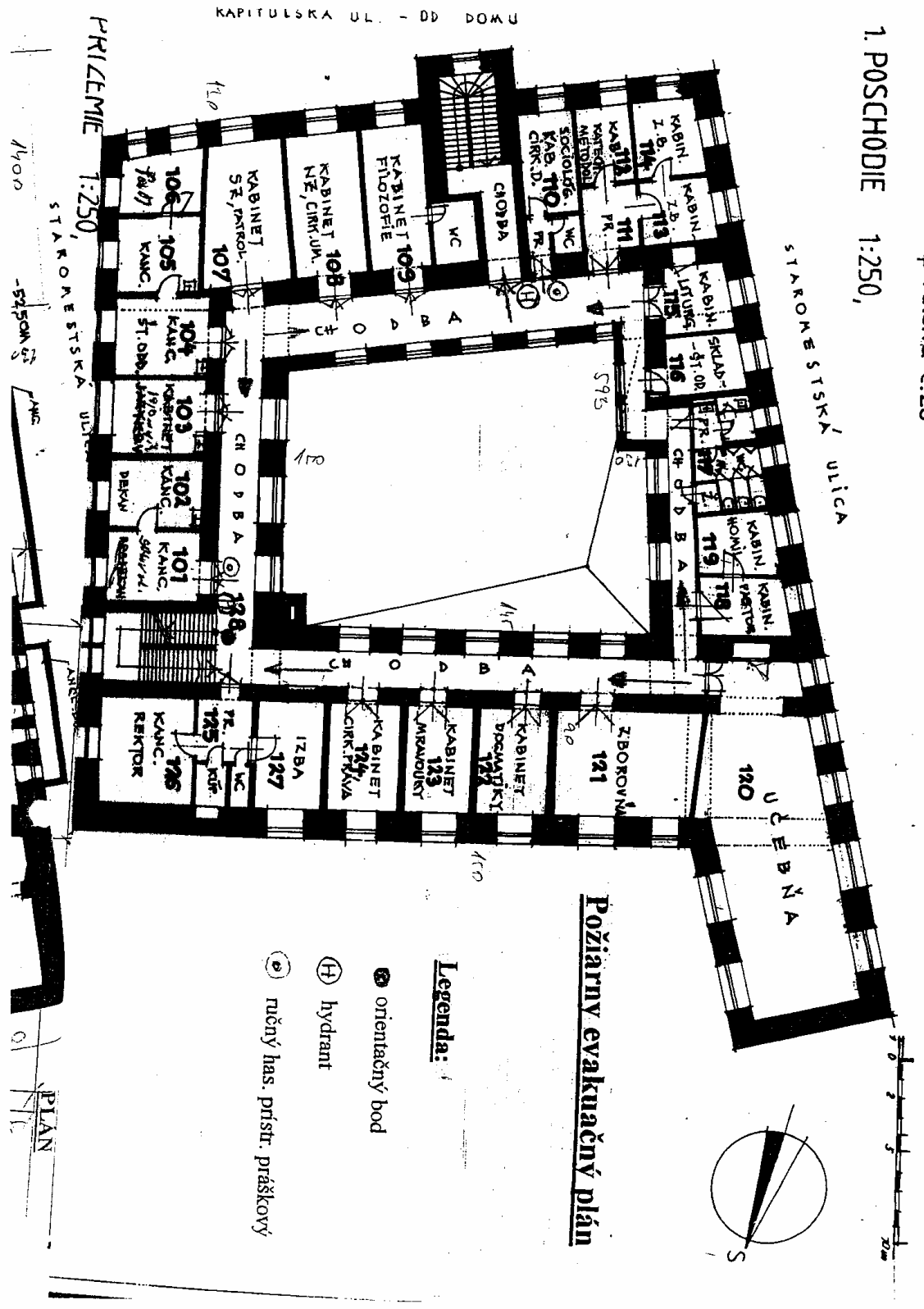
Legenda:

⊙ hasiaci pristroj práškový



PRŮMĚRNĚ UK Kapitulská č.26

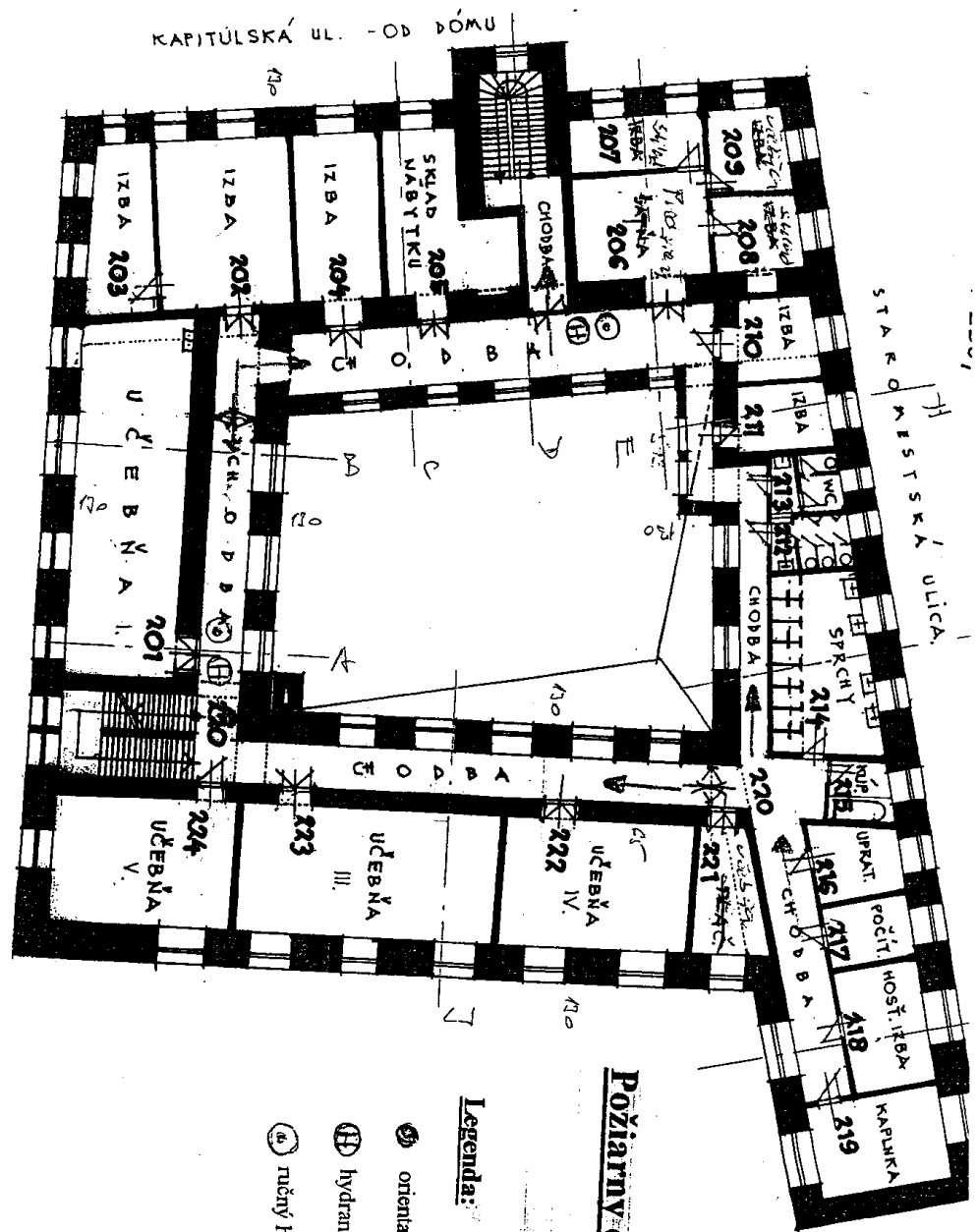
1. POSCHODIE 1:250,



**Požiarny evakuačný plán**

**Legenda:**

- ⊙ orientáčny bod
- ⊕ hydrant
- ⊖ ručný has. príst. práškový



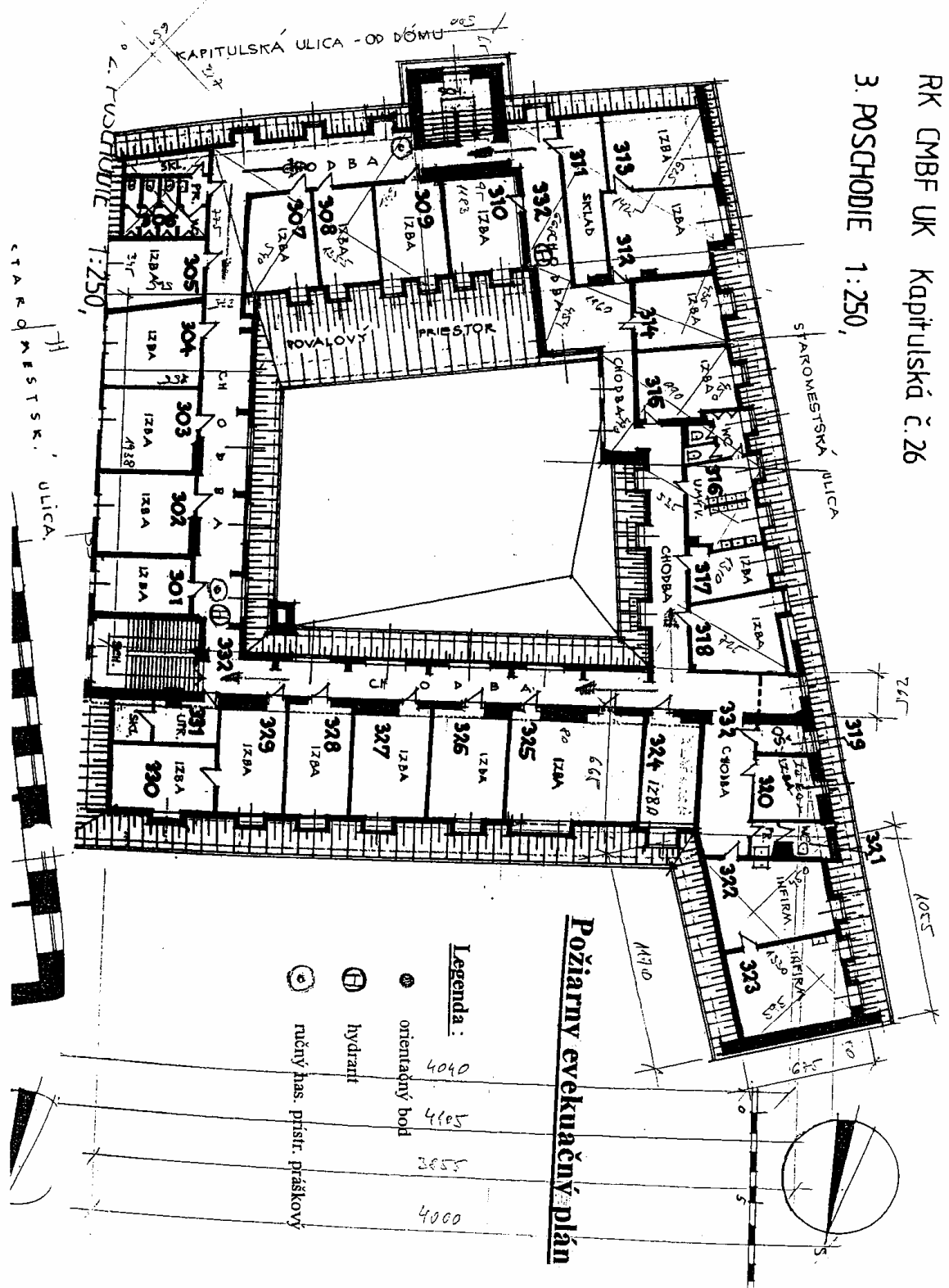
### Požiarny evakuačný plán

#### Legenda:

- ⑤ orientáčny bod
- ⊕ hydrant
- ⊙ ručný has. prístr. práškový

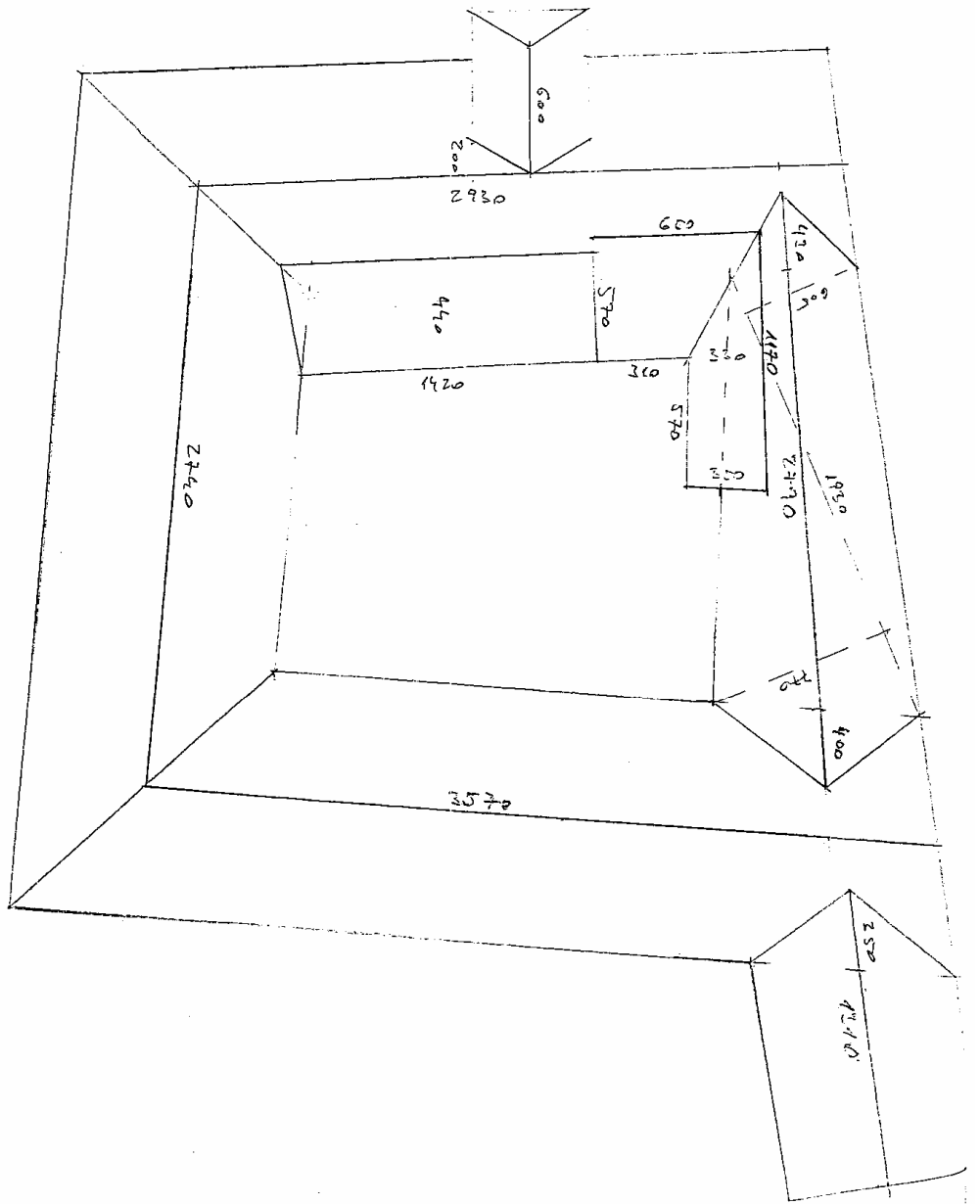
RK CMBF UK Kapitulská č.26

3. POSCHODIE 1:250,

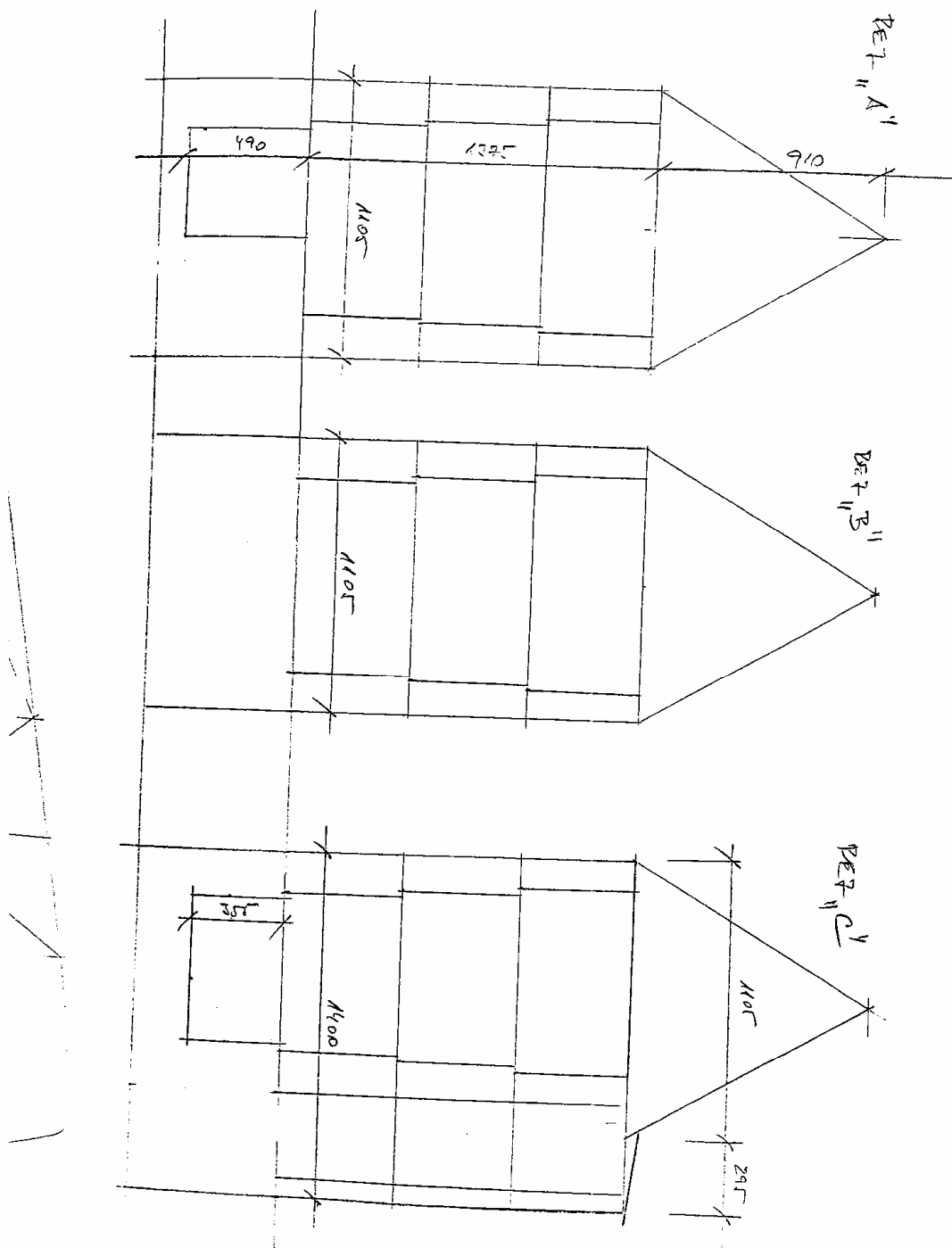


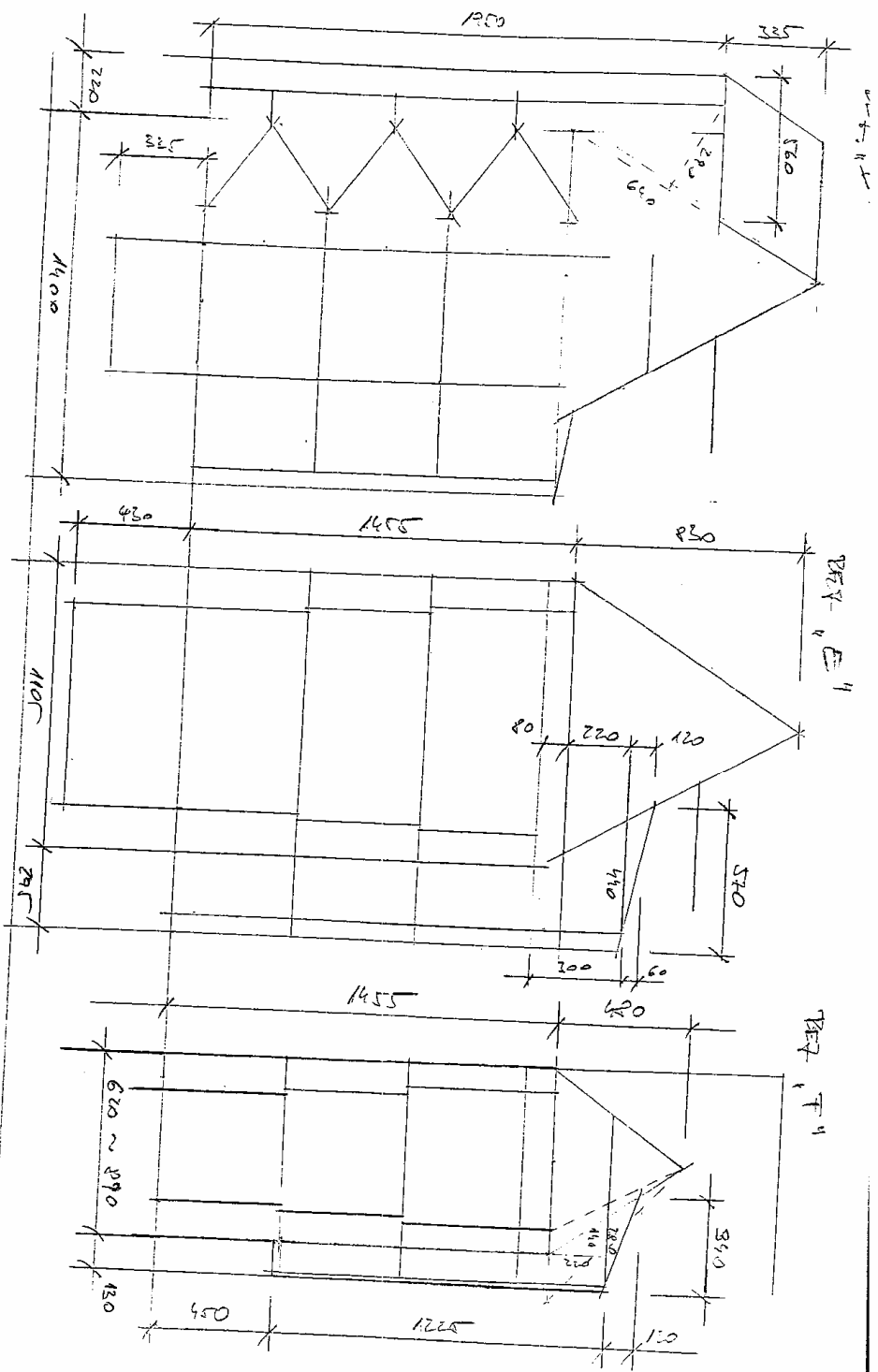
**Požiarne evakuačný plán**

- Legenda:**
- ⊙ 4040 orientáčny bod
  - ⊕ 4105 hydrant
  - ⊙ 4000 ručný has. prír. práškový



BEZPEČNÉ OROVŔEVLNIE V PRÁVORIE ZIŠŤAČOVIA



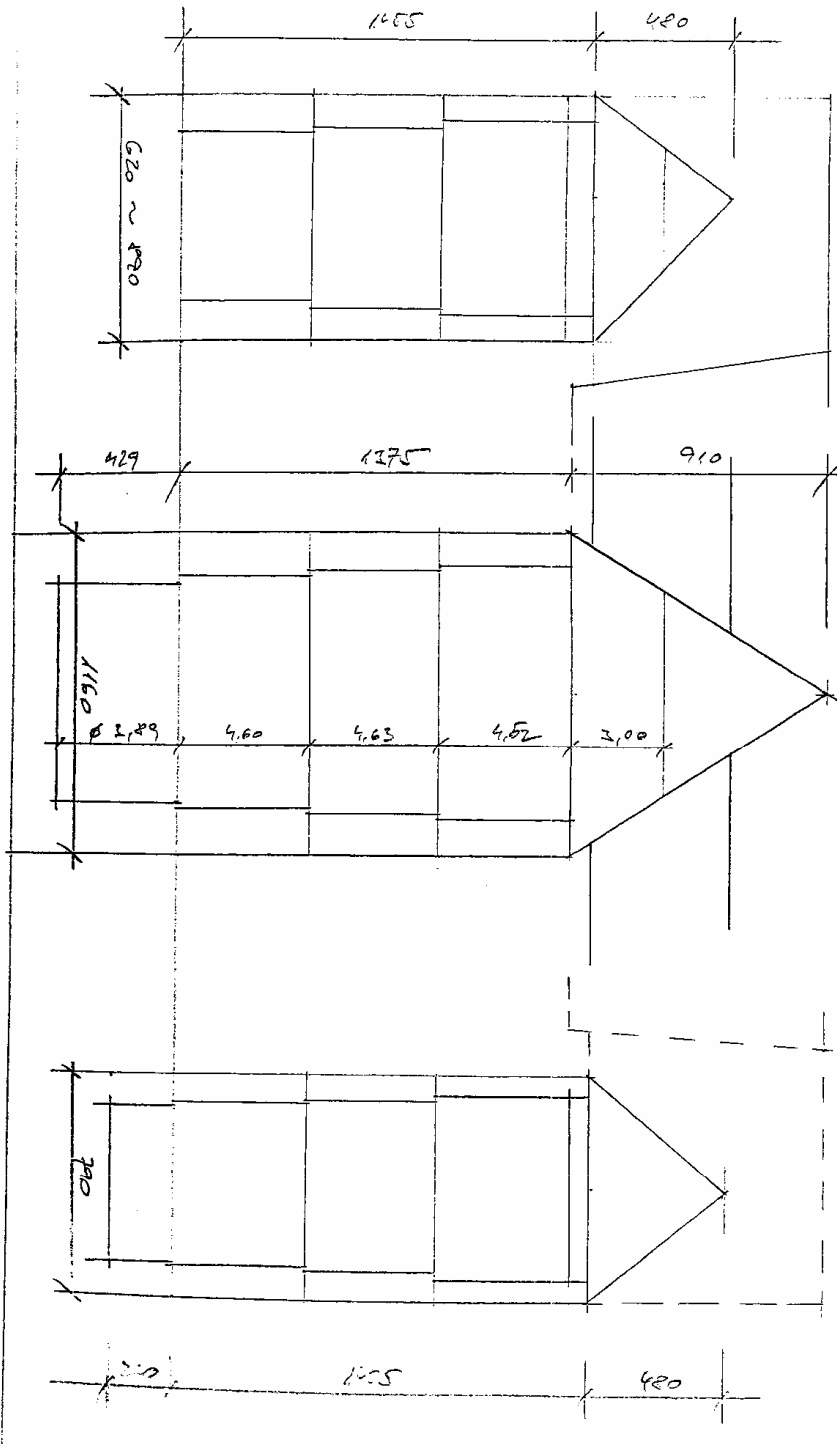




REF. "D" 1.1"

REF. "E" 1.1"

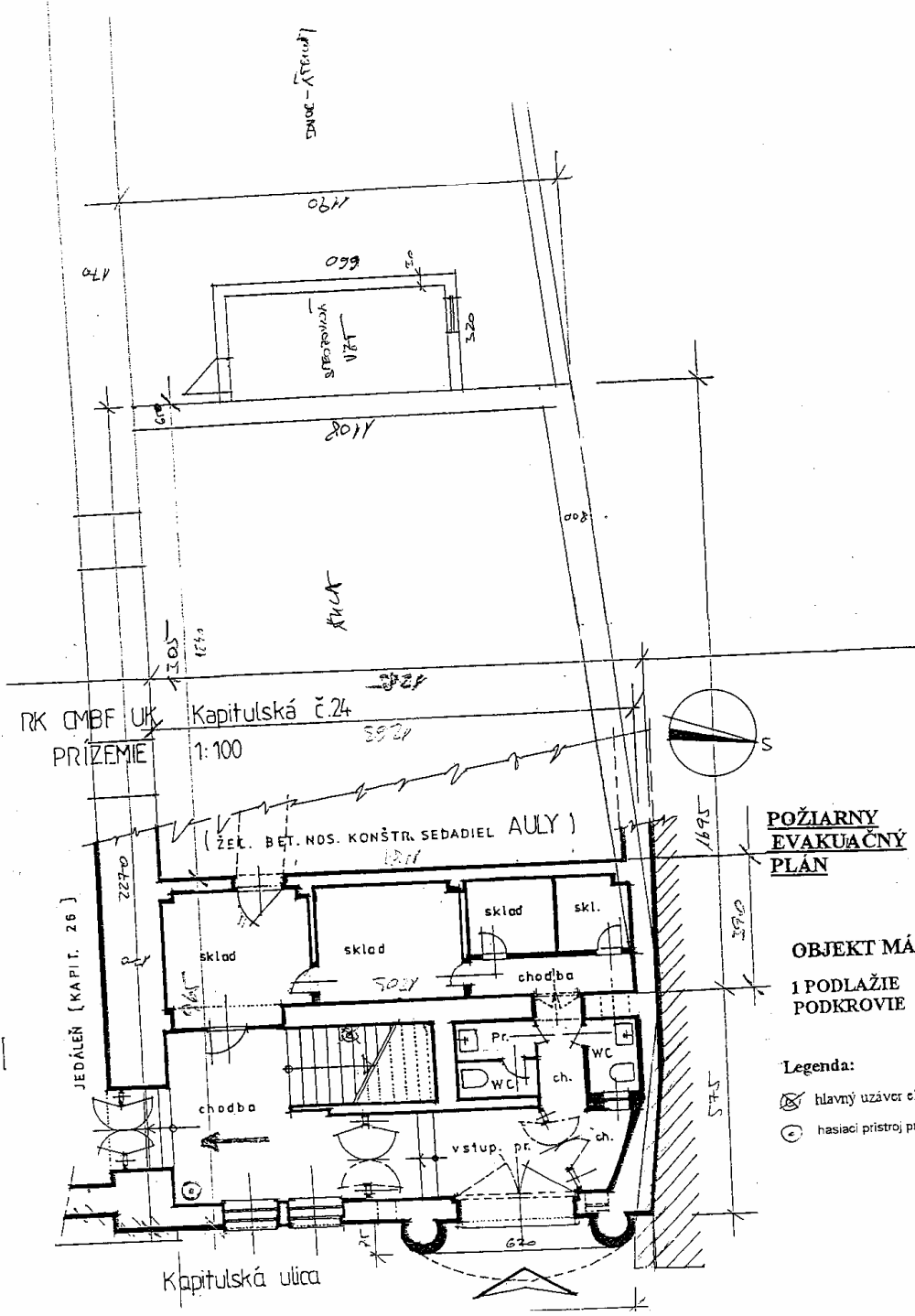
REF. "F" 1.1"



REF. "G" 1.1"

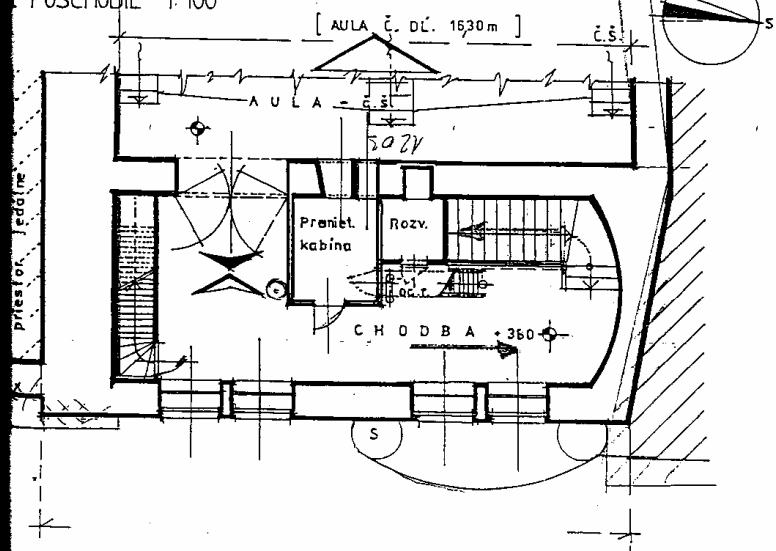
REF. "H" 1.1"

REF. "I" 1.1"



RK  
1

K CMBF UK Kapitulská č. 24  
POSCHODIE 1:100

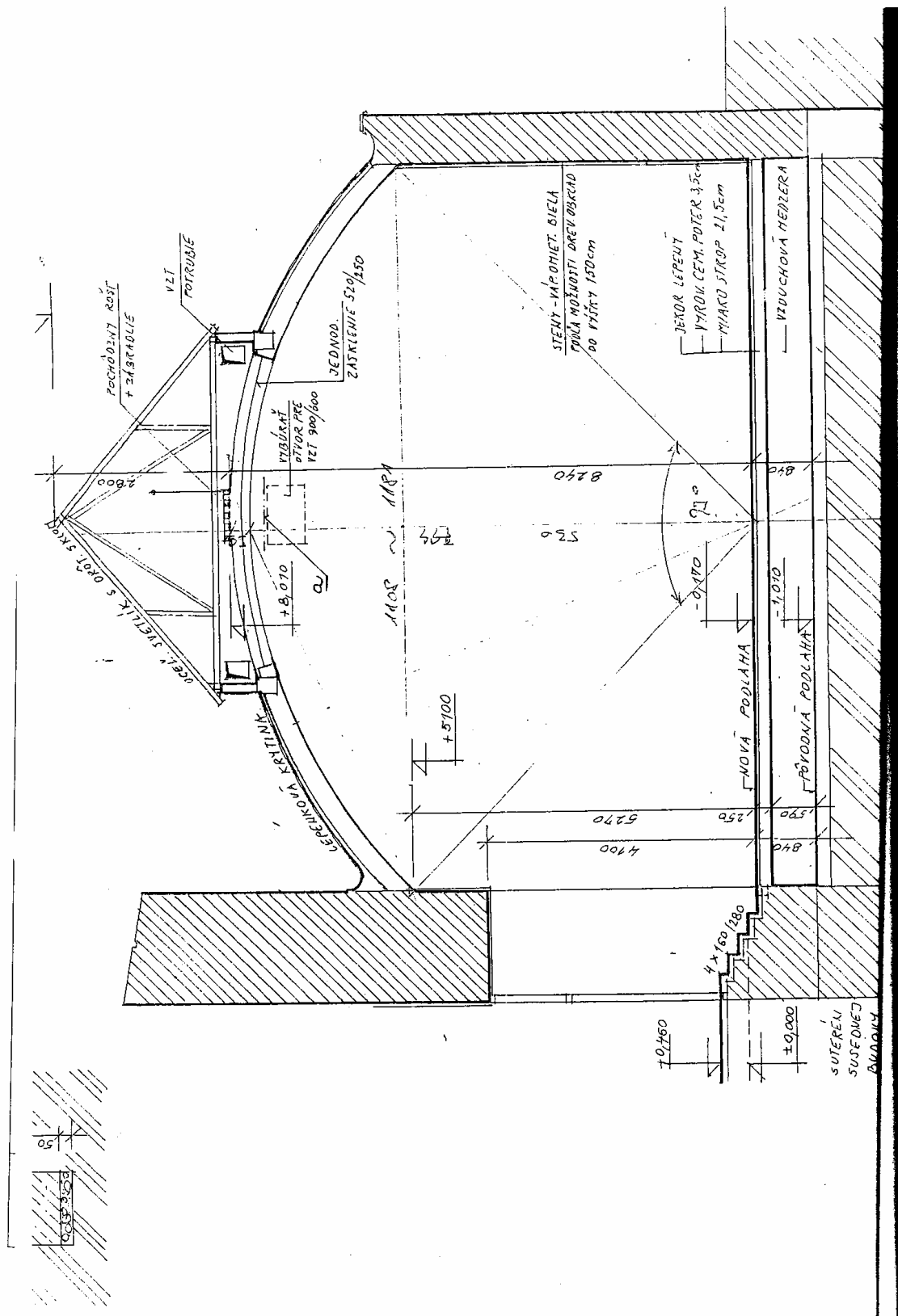


**POŽIARNY  
EVAKUAČNÝ  
PLÁN**

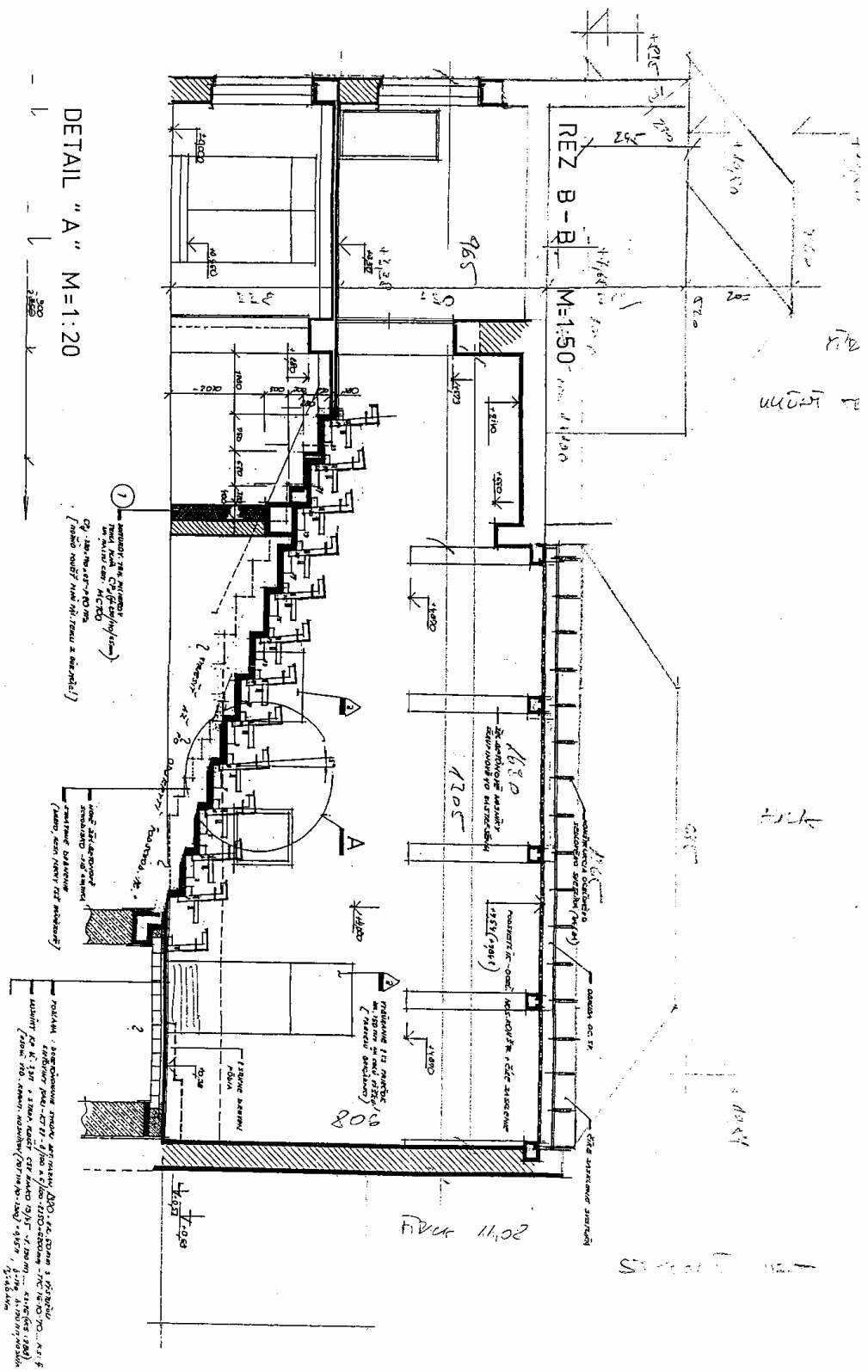
Legenda:

⊙ hasiaci prístroj práškový





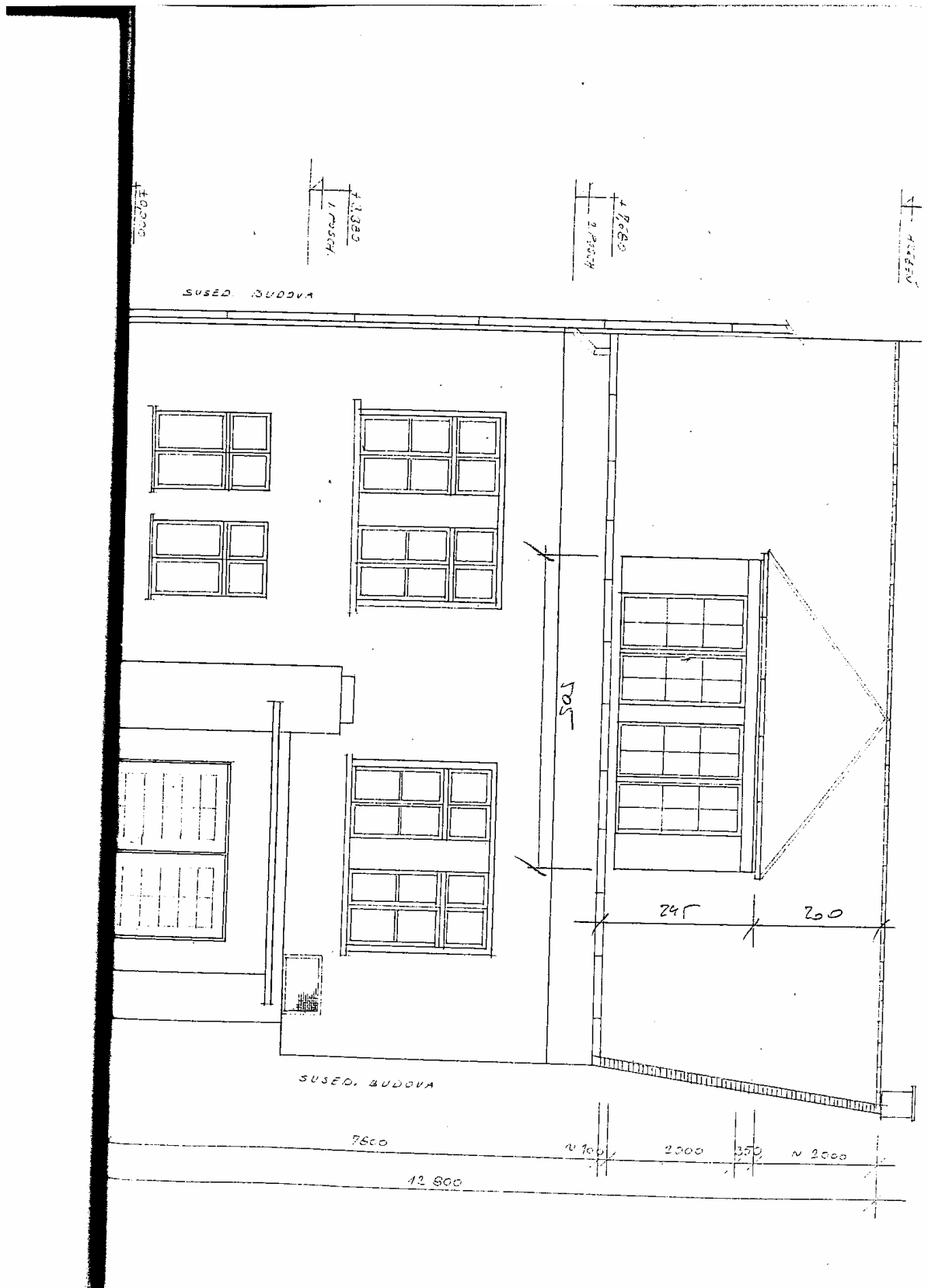
DETAIL "A" M=1:20

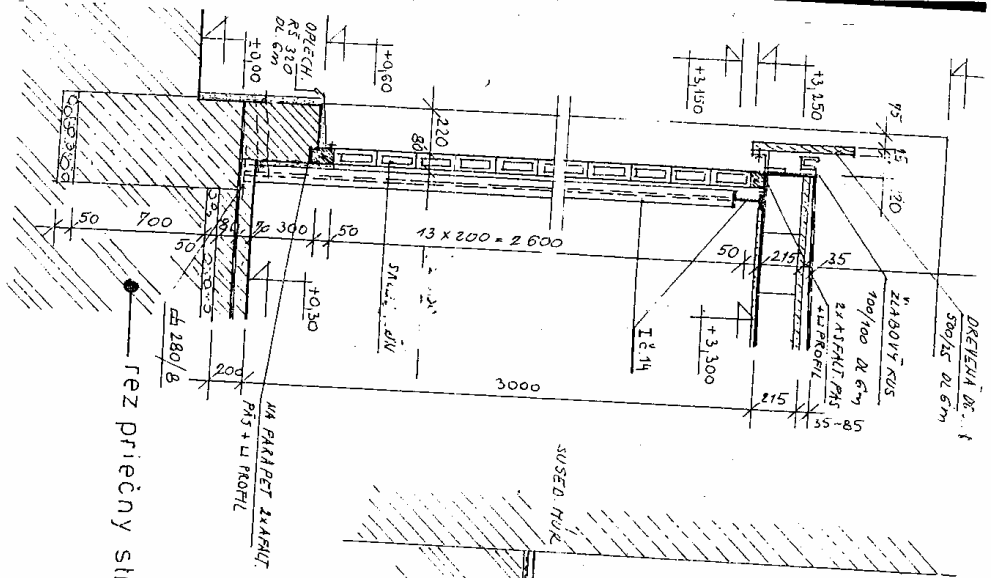


1) материал для монтажа  
 кровли (фальш/фальш)  
 кровли (фальш/фальш)  
 кровли (фальш/фальш)  
 кровли (фальш/фальш)

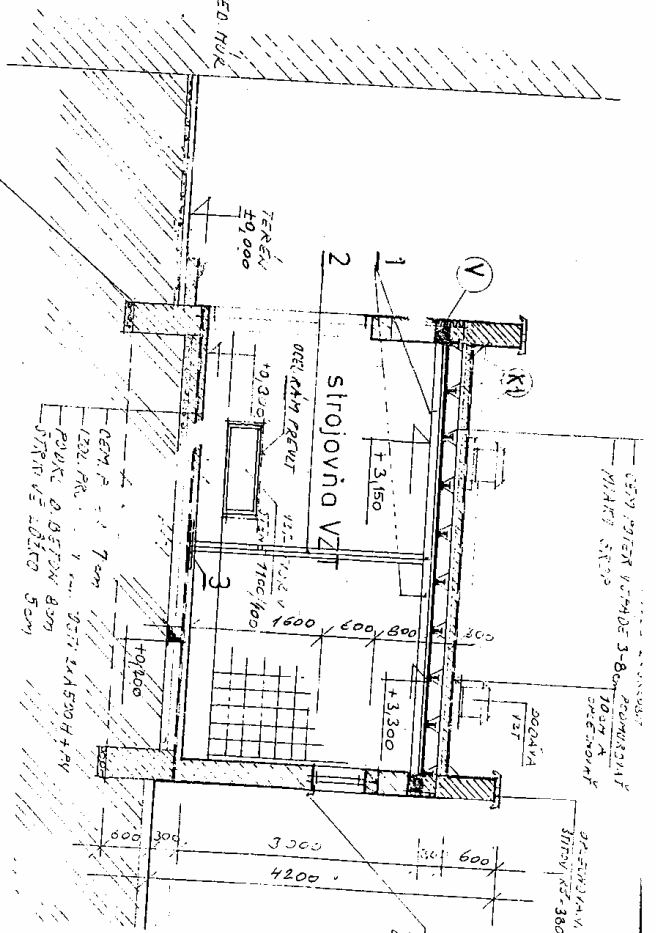
2) материал для монтажа  
 кровли (фальш/фальш)  
 кровли (фальш/фальш)  
 кровли (фальш/фальш)  
 кровли (фальш/фальш)

3) материал для монтажа  
 кровли (фальш/фальш)  
 кровли (фальш/фальш)  
 кровли (фальш/фальш)  
 кровли (фальш/фальш)



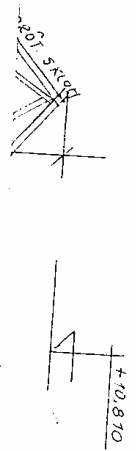


rez příčný strojovny VZT 1:20



rez pozdiž b-b M 1:50

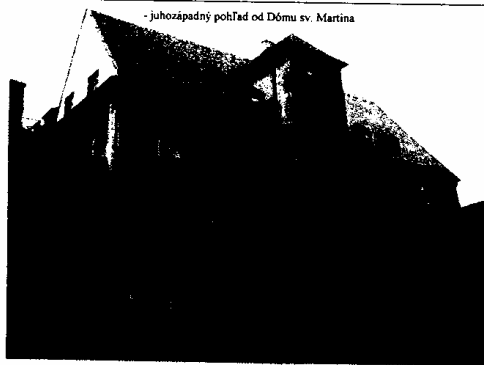
POZOR!  
DO BETONU ZAKRADOVAT  
PŘI BĚŽNÉ POUŽÍVÁNÍ  
ELEKTROINSTALACI!



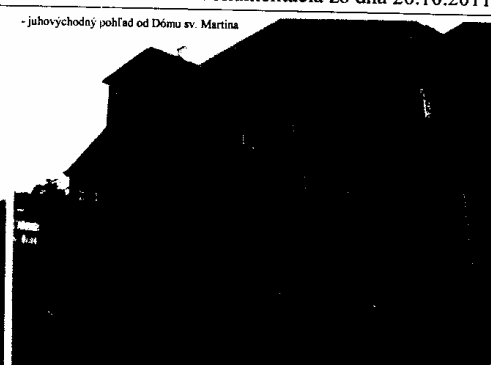


Bohoslovecká fakulta UK, Kapitulská ulica č. 24, Bratislava – Staré Mesto

fotodokumentácia zo dňa 26.10.2011



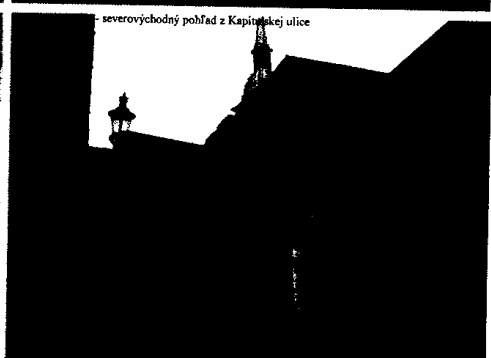
- juhozápadný pohľad od Dómu sv. Martina



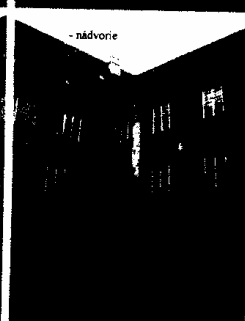
- juhovýchodný pohľad od Dómu sv. Martina



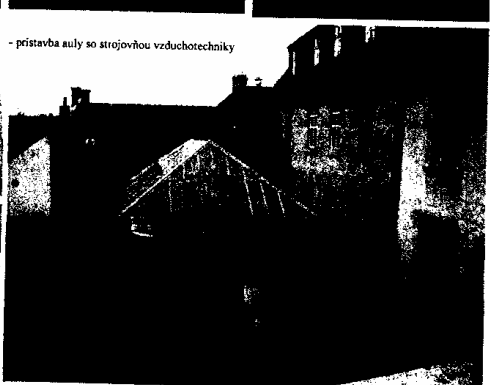
- Kapitulskej ulice



- severovýchodný pohľad z Kapitulskej ulice



- nádvorie



- prístavba auly so strojovňou vzduchotechniky



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor Stavebníctvo a odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 911 062.

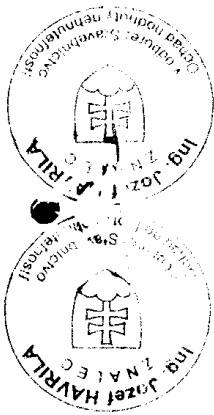
Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 18/2011 znaleckého denníka č. 1/2005.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 18/2011.

Bratislava, 23.11.2011

Ing. Jozef Havrila  
znalec

23.11.2011



**Príloha č. 5**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Uznesenie Akademického senátu RKCMBF**

**Zápisnica**  
zo zasadnutia Akademického senátu RKCMBF UK dňa 28. 2. 2012

Prítomní: podľa prezenčnej listiny

Program:

1. Otvorenie
2. Schválenie zámeny pozemkov medzi Univerzitou Komenského a Bratislavským arcibiskupstvom (budova fakulty)
3. Výročná správa RKCMBF UK za rok 2011
4. Schválenie členov vedeckej rady – Zvolenský, Gavendová
5. Správa o hlasovaniach per rollam
6. Rôzne

Hlasovanie: 13-0-0

**ad 1.**

Predseda AS otvoril zasadnutie a privítal prítomných.

**ad 2.**

Dekan fakulty predložil návrh Rektora UK na schválenie zámeny nehnuteľností medzi Univerzitou Komenského v Bratislave a Rímskokatolíckou cirkvou, Bratislavskou arcidiecézou (budova fakulty). Dekan fakulty oboznámil členov Akademického senátu RKCMBF so situáciou ohľadom budovy fakulty a s podmienkami zámeny nehnuteľností.

**Uznesenie č. 1:**

Akademický senát RKCMBF UK v Bratislave schvaľuje zámenu nehnuteľností medzi Univerzitou Komenského v Bratislave a Rímskokatolíckou cirkvou, Bratislavskou arcidiecézou podľa návrhu Rektora Univerzity Komenského v Bratislave, ktorý je uvedený v prílohe k tejto zápisnici.

Hlasovanie:

Za: 13

Proti: 0

Zdržali sa: 0

**ad 3.**

Dekan fakulty predložil na schválenie Výročnú správu RKCMBF UK za rok 2011.

**Uznesenie č. 2:**

Akademický senát RKCMBF UK v Bratislave schvaľuje Výročnú správu RKCMBF UK za rok 2011.

Hlasovanie:

Za: 13

Proti: 0

Zdržali sa: 0

**ad 4.**

Dekan fakulty informoval členov senátu o skončení členstva ICDr. Stanislava Zvolenského, PhD. a PhDr. Olgy Gavendovej, PhD. vo vedeckej rade fakulty. Zároveň požiadal senát o súhlas s ich opätovným vymenovaním za členov vedeckej rady.

**Uznesenie č. 3:**

Akademický senát RKCMBF UK v Bratislave súhlasí s opätovným vymenovaním ICDr. Stanislava Zvolenského, PhD. a PhDr. Olgy Gavendovej, PhD. za členov vedeckej rady

Hlasovanie:

1. ICDr. Stanislav Zvolenský, PhD. Za: 13 Proti: 0 Zdržali sa: 0


2. PhDr. Olga Gavendová, PhD. Za: 12 Proti: 0 Zdržali sa: 1

**ad 5.**

Predseda AS informoval členov senátu o výsledkoch hlasovania per rollam z 22. 11. 2011 o Výške školného a vybraných poplatkov v akademickom roku 2012/2013 – hlasovanie: 13-1-0 a o výsledkoch hlasovania per rollam z 29. 12. 2011 o zmene v rozpočte fakulty na rok 2011, ktorá sa týkala presunu nevyčerpaných prostriedkov na vedu a výskum – hlasovanie: 8-0-0.

**ad 6.**

S.S.Dr. Blažej Štrba, PhD. informoval členov senátu o potrebe prepracovať študijný program na základe dokumentu Ratio institutionis sacerdotalis pro Slovakia.

Zapísal: 

Overil: 

**Príloha č. 6**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Uznesenie Akademického senátu Univerzity – kópia**



## UNIVERZITA KOMENSKÉHO V BRATISLAVE

A K A D E M I C K Ý S E N Á T

Šafárikovo námestie 6, 818 06 Bratislava 16

### Uznesenie zo zasadnutia Akademického senátu UK dňa 7. marca 2012

Akademický senát UK schválil návrh rektora na zmenu nehnuteľností:

- 1) stavby - súpisné číslo 312 postavené na pozemku parc. č. 455, druh stavby Iná budova a
  - 2) pozemku parc. č. 455 o výmere 2061 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria,
- ktoré sa nachádzajú v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré mesto, okres Bratislava I, zapísané na liste vlastníctva č. 45 a sú vo výlučnom vlastníctve UK, ktorých všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom predstavuje 5.100.000,- €

za

nehnuteľnosti:

- 1) pozemok parc. č. 18342/22 o výmere 341 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 2) pozemok parc. č. 18342/23 o výmere 522 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 3) pozemok parc. č. 18342/24 o výmere 506 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 4) pozemok parc. č. 18342/25 o výmere 896 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 5) pozemok parc. č. 18342/26 o výmere 496 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 6) pozemok parc. č. 18342/27 o výmere 427 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 7) pozemok parc. č. 18342/28 o výmere 394 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 8) pozemok parc. č. 18342/29 o výmere 482 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 9) pozemok parc. č. 18342/30 o výmere 477 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 10) pozemok parc. č. 18342/31 o výmere 446 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 11) pozemok parc. č. 18342/32 o výmere 442 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 12) pozemok parc. č. 18342/33 o výmere 841 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 13) pozemok parc. č. 18342/34 o výmere 862 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 14) pozemok parc. č. 18342/36 o výmere 476 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 15) pozemok parc. č. 18342/37 o výmere 472 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 16) pozemok parc. č. 18342/38 o výmere 436 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 17) pozemok parc. č. 18342/39 o výmere 466 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 18) pozemok parc. č. 18342/40 o výmere 569 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 19) pozemok parc. č. 18342/41 o výmere 683 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 20) pozemok parc. č. 18342/42 o výmere 425 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 21) pozemok parc. č. 18342/43 o výmere 321 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 22) pozemok parc. č. 18342/44 o výmere 345 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 23) pozemok parc. č. 18342/45 o výmere 657 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 24) pozemok parc. č. 18342/46 o výmere 678 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 25) pozemok parc. č. 18342/47 o výmere 659 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 26) pozemok parc. č. 18342/48 o výmere 531 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 27) pozemok parc. č. 18342/49 o výmere 519 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 28) pozemok parc. č. 18342/50 o výmere 369 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 29) pozemok parc. č. 18342/51 o výmere 367 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 30) pozemok parc. č. 18342/52 o výmere 1 361 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 31) pozemok parc. č. 18342/53 o výmere 319 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 32) pozemok parc. č. 18342/54 o výmere 425 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 33) pozemok parc. č. 18342/55 o výmere 262 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,



- 34) pozemok parc. č. 18342/56 o výmere 498 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 35) pozemok parc. č. 18342/57 o výmere 319 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 36) pozemok parc. č. 18342/58 o výmere 320 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 37) pozemok parc. č. 18342/60 o výmere 27 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 38) pozemok parc. č. 18342/65 o výmere 38 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavné plochy a nádvoría,
- 39) pozemok parc. č. 18342/66 o výmere 8 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavné plochy a nádvoría,
- 40) pozemok parc. č. 18342/35 o výmere 918 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady (okrem približne 10 m širokého pásu, ktorý bude oddelený geometrickým plánom a nebude predmetom zámeny),

ktoré sa nachádzajú v k. ú. Vinohrady, obec Bratislava – m. č. Nové mesto, okres Bratislava III, sú zapísané na liste vlastníctva č. 4783, sú vo výlučnom vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, Bratislavskej arcidiecézy, Špitálska 7, 814 92 Bratislava a ktorých všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom predstavuje 5.040.000,- €.

Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza bude zaviazaná v zámennej zmluve zaplatiť Univerzite Komenského rozdiel vo všeobecnej hodnote nehnuteľností určených podľa znaleckých posudkov v sume 60 000,- € podľa platných právnych predpisov.

Časť z parc. č. 18342/35 o výmere 918 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady v rozsahu 7,5 m širokého pásu bude oddelená geometrickým plánom a nebude predmetom zámeny. Novovytvorená parcela bude zaťažená bezodplatným vecným bremenom prechodu, prejazdu, uloženia inžinierskych sietí, zriadeným na dobu neurčitú zo strany vlastníka Rímskokatolíckej cirkvi, Bratislavskej arcidiecézy v prospech Univerzity Komenského v Bratislave.

V zámennej zmluve sa Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza zaviazá k späťvzatiu podaného žalobného návrhu, umožní dlhodobé užívanie budovy Rímskokatolíckou cyrilo-metodskou bohosloveckou fakultou Univerzity Komenského v Bratislave, umožní umiestnenie tabule pripomínajúcej skutočnosť, že Univerzita Komenského v tejto budove začínala svoju činnosť a umožní uvedenie významných návštev UK do priestorov budovy.

Akademický senát UK odporúča vedeniu Univerzity Komenského v Bratislave aby sa pri uzatváraní zámennej zmluvy do jej znenia vložilo zriadenie vecného bremena v prospech Univerzity Komenského v Bratislave vo vzťahu k stavbe a pozemku na Kapitulskej ulici č. 24 a 26, Bratislava – Staré Mesto, na základe ktorého by sa priestory používali pre pôsobenie Rímskokatolíckej cyrilo-metodskej bohosloveckej fakulty Univerzity Komenského v Bratislave bez časového obmedzenia a predkupné právo Univerzite Komenského v Bratislave pre prípad ak by sa Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza rozhodla predmetné nehnuteľnosti previesť.

Doc. MUDr. Daniel Böhmer, PhD.  
predseda Akademického senátu UK

Bratislava, 16. 3. 2012

**Príloha č. 7**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Uznesenie Správnej rady Univerzity**

**PRESEDA  
SPRÁVNEJ RADY  
UNIVERZITY KOMENSKÉHO  
V BRATISLAVE  
MUDr. Darina Sedláková, MPH.**

**Písomným hlasovaním bolo prijaté uznesenie č. 2/2012 p. r.**

"Správna rada UK v Bratislave udeľuje podľa § 41 ods. 1 písm. a) zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov predchádzajúci písomný súhlas na zámenu nehnuteľností:

- 1) stavby - súpisné číslo 312 postavené na pozemku parc. č. 455, druh stavby Iná budova a
- 2) pozemku parc. č. 455 o výmere 2061 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoria,

ktoré sa nachádzajú v k. ú. Staré Mesto, obec Bratislava – m. č. Staré mesto, okres Bratislava I, zapísané na liste vlastníctva č. 45 a sú vo výlučnom vlastníctve UK, ktorých všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom predstavuje 5.100.000,- €

za nehnuteľnosti:

- 1) pozemok parc. č. 18342/22 o výmere 341 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 2) pozemok parc. č. 18342/23 o výmere 522 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 3) pozemok parc. č. 18342/24 o výmere 506 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 4) pozemok parc. č. 18342/25 o výmere 896 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 5) pozemok parc. č. 18342/26 o výmere 496 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 6) pozemok parc. č. 18342/27 o výmere 427 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 7) pozemok parc. č. 18342/28 o výmere 394 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 8) pozemok parc. č. 18342/29 o výmere 482 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 9) pozemok parc. č. 18342/30 o výmere 477 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 10) pozemok parc. č. 18342/31 o výmere 446 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 11) pozemok parc. č. 18342/32 o výmere 442 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 12) pozemok parc. č. 18342/33 o výmere 841 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 13) pozemok parc. č. 18342/34 o výmere 862 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 14) pozemok parc. č. 18342/36 o výmere 476 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 15) pozemok parc. č. 18342/37 o výmere 472 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 16) pozemok parc. č. 18342/38 o výmere 436 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 17) pozemok parc. č. 18342/39 o výmere 466 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 18) pozemok parc. č. 18342/40 o výmere 569 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 19) pozemok parc. č. 18342/41 o výmere 683 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 20) pozemok parc. č. 18342/42 o výmere 425 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 21) pozemok parc. č. 18342/43 o výmere 321 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 22) pozemok parc. č. 18342/44 o výmere 345 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 23) pozemok parc. č. 18342/45 o výmere 657 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 24) pozemok parc. č. 18342/46 o výmere 678 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 25) pozemok parc. č. 18342/47 o výmere 659 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 26) pozemok parc. č. 18342/48 o výmere 531 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 27) pozemok parc. č. 18342/49 o výmere 519 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 28) pozemok parc. č. 18342/50 o výmere 369 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 29) pozemok parc. č. 18342/51 o výmere 367 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 30) pozemok parc. č. 18342/52 o výmere 1 361 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 31) pozemok parc. č. 18342/53 o výmere 319 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,

- 32) pozemok parc. č. 18342/54 o výmere 425 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 33) pozemok parc. č. 18342/55 o výmere 262 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 34) pozemok parc. č. 18342/56 o výmere 498 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 35) pozemok parc. č. 18342/57 o výmere 319 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 36) pozemok parc. č. 18342/58 o výmere 320 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 37) pozemok parc. č. 18342/60 o výmere 27 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady,
- 38) pozemok parc. č. 18342/65 o výmere 38 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavné plochy a nádvoria,
- 39) pozemok parc. č. 18342/66 o výmere 8 m<sup>2</sup>, druh pozemku Zastavné plochy a nádvoria,
- 40) pozemok parc. č. 18342/35 o výmere 918 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady (okrem približne 10 m širokého pásu, ktorý bude oddelený geometrickým plánom a nebude predmetom zámenny),

ktoré sa nachádzajú v k. ú. Vinohrady, obec Bratislava – m. č. Nové mesto, okres Bratislava III, sú zapísané na liste vlastníctva č. 4783, sú vo výlučnom vlastníctve Rímskokatolíckej cirkvi, Bratislavskej arcidiecézy, Špitálska 7, 814 92 Bratislava a ktorých všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom predstavuje 5.040.000,- €.

Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza bude zaviazaná v zámennej zmluve zaplatiť Univerzite Komenského rozdiel vo všeobecnej hodnote nehnuteľností určených podľa znaleckých posudkov v sume 60 000,- € podľa platných právnych predpisov.

Časť z parc. č. 18342/35 o výmere 918 m<sup>2</sup>, druh pozemku Záhrady v rozsahu 7,5 m širokého pásu bude oddelená geometrickým plánom a nebude predmetom zámenny. Novovytvorená parcela bude zaťažená bezodplatným vecným bremenom prechodu, prejazdu, uloženia inžinierskych sietí, zriadeným na dobu neurčitú zo strany vlastníka Rímskokatolíckej cirkvi, Bratislavskej arcidiecézy v prospech Univerzity Komenského v Bratislave.

V zámennej zmluve sa Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza zaviazá k späťvzatiu podaného žalobného návrhu, umožní dlhodobé užívanie budovy Rímskokatolíckou cyrilometodskou bohosloveckou fakultou Univerzity Komenského v Bratislave, umožní umiestnenie tabule pripomínajúcej skutočnosť, že Univerzita Komenského v tejto budove začínala svoju činnosť a umožní uvedenie významných návštev UK do priestorov budovy.

Správna rada UK odporúča Vedeniu Univerzity Komenského v Bratislave, aby sa pri uzatváraní zámennej zmluvy do jej znenia vložilo zriadenie vecného bremena v prospech Univerzity Komenského v Bratislave vo vzťahu k stavbe a pozemku na Kapitulskej ulici č. 24 a 26, Bratislava – Staré Mesto, na základe ktorého by sa priestory používali pre pôsobenie Rímskokatolíckej cyrilometodskej bohosloveckej fakulty Univerzity Komenského v Bratislave bez časového obmedzenia a predkupné právo Univerzity Komenského v Bratislave pre prípad, ak by sa Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza rozhodla predmetné nehnuteľnosti previesť.“

MUDr. Darina Sedláková MPH  
predsedníčka Správnej rady UK v Bratislave

Bratislava, 20. 04. 2012

**Príloha č. 8**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Oznámenie Ministerstva kultúry SR o neprijatí ponuky na kúpu Predmetu zámeny 2**

356/kvova knesl.  
21/05/2012

017.002/10010  
24.5.2012

**Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky**  
sekcia kultúrneho dedičstva  
Námestie SNP 33, 813 31 Bratislava 1

Univerzita Komenského v Bratislave  
Rektorát  
Šafárikovo nám. č. 6  
818 06 Bratislava 16

<u>Váš list číslo/zo dňa</u>	<u>Naše číslo</u>	<u>Vybavuje/linka</u>	<u>Bratislava</u>
OLP 253/2012	MK 1576/2012-51/6954	JUDr. L. Vodička 204 82 471	21.05.2012

Vec

Bratislava, predkupné právo štátu na kúpu národnej kultúrnej pamiatky – vyjadrenie k ponuke

Ministerstvu kultúry Slovenskej republiky bol doručený Váš list s ponukou podľa § 23 ods. 1 zákona č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov (ďalej iba pamiatkový zákon) na kúpu národnej kultúrnej pamiatky: Bratislava, Kapitulská 26, budova, súpisné číslo 312 na parcele číslo 455, k. ú. Staré mesto, číslo Ústredného zoznamu pamiatkového fondu 62.

Oznamujeme Vám, že Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky, ktoré podľa § 23 pamiatkového zákona zastupuje štát, ponuku na kúpu predmetnej nehnuteľnosti – národnej kultúrnej pamiatky **neprijíma**.

Zároveň Vás upozorňujeme na ďalšie povinnosti súvisiace s prevodom vlastníctva národnej kultúrnej pamiatky:

- podľa § 28 ods. 2 písm. c) pamiatkového zákona je vlastníkom národnej kultúrnej pamiatky povinný oznámiť zmluvnej strane v prípade prevodu vlastníctva, že na národnú kultúrnu pamiatku sa vzťahuje režim ochrany podľa pamiatkového zákona,
- podľa § 28 ods. 3 písm. c) pamiatkového zákona je vlastníkom národnej kultúrnej pamiatky povinný oznámiť miestne príslušnému krajskému pamiatkovému úradu a príslušnému obecnému (miestnemu) úradu a to najneskôr do 30 dní každú uskutočnenú zmenu vlastníctva národnej kultúrnej pamiatky.

S pozdravom

PhDr. Pavol Šimunič, CSc.  
generálny riaditeľ  
sekcie kultúrneho dedičstva

Na vedomie: Krajský pamiatkový úrad Bratislava, Leškova 17, 811 04 Bratislava

---

Tel.:	Fax:	E-mail:	Bank. spojenie:	internet:
02/20482 471,	02/20482 476,	lubos.vodicka@culture.gov.sk	7000071652/8180 IČO 165 182	www.culture.gov.sk

**Príloha č. 9**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Potvrdenie o právnej subjektivite Bratislavskej arcidiecéza**

**MINISTERSTVO KULTÚRY SLOVENSKEJ REPUBLIKY**  
**cirkevný odbor**  
**Námestie SNP 33, 813 31 Bratislava 1**

•

Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza  
Špitálska 7  
811 08 Bratislava 1

•

Váš list číslo/zo dňa  
1402/2012 z 2.4.2012

Naše číslo  
MK-1180/2012-12/4590

Vybavuje/   
Mgr. Porubčin /541

Bratislava  
2. apríla 2012

**Vec**

Potvrdenie o právnej subjektivite

Ministerstvo kultúry Slovenskej republiky ako ústredný orgán štátnej správy pre vzťahy s cirkvami a náboženskými spoločnosťami potvrdzuje, že Rímskokatolícka cirkev v Slovenskej republike je registrovanou cirkvou v zmysle zákona číslo 308/1991 Zb. o slobode náboženskej viery a postavení cirkví a náboženských spoločností v znení neskorších predpisov.

Podľa spomínaného zákona (predovšetkým podľa § 5, ods. 2; § 6, ods. 1, písm. b; § 13 ods. 1, písm. g; § 19, ods. 1) treba pri skúmaní právnej subjektivity organizačných zložiek registrovaných cirkví a náboženských spoločností vychádzať z ich vnútorných predpisov. Základnou právnou normou Rímskokatolíckej cirkvi je Kódex kánonického práva (CIC) z roku 1983, kde sa v kánone 373 uvádza: „Iba najvyššia cirkevná vrchnosť má právo zriaďovať partikulárne cirkvi; ak sú zákonne zriadené, samým právom majú právnú subjektivitu“. V kánone 368 sa okrem iného píše: „Partikulárne cirkvi, v ktorých a z ktorých jestvuje jedna a jediná katolícka cirkev, sú predovšetkým diecézy“.

Na základe uvedených skutočností cirkevný odbor Ministerstva kultúry Slovenskej republiky potvrdzuje, že právnou subjektivitu má arcidiecéza s označením:

**Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza**  
so sídlom: Špitálska 7, 814 92 Bratislava, IČO: 42131685,

ktorá bola zriadená dňa 14. februára 2008 dekrétom: Slovachiae sacrorum Antistites zo dňa 14. februára 2008, Prot.N. 621/2003. V zmysle uvedeného dekrétu potvrdzujeme, že Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza má právnou kontinuitu a je právnym nástupcom po Rímskokatolíckej cirkvi, Bratislavsko-trnavskej arcidiecéze na územiach dekanátov nazvaných: Bratislava, Senec, Pezinok, Malacky, Šamorín, Šaštín, Senica a Skalica, ktoré tvoria územie Rímskokatolíckej cirkvi, Bratislavskej arcidiecézy.

Zároveň potvrdzujeme, že štatutárnym zástupcom Rímskokatolíckej cirkvi, Bratislavskej arcidiecézy je **Mons. Stanislav Zvolenský**, arcibiskup – metropolita a štatutárnym zástupcom Rímskokatolíckej cirkvi, Bratislavskej arcidiecézy je aj **Mons. Jozef Haľko**, biskup, generálny vikár. Štatutárnymi zástupcovia konajú každý samostatne.

S pozdravom



JUDr. Ján Juran  
riaditeľ cirkevného odboru

Telefón 02/ 20482 541	Fax 02/ 20482 572	Bankové spojenie 7000071652/8180	IČO 00165182	E-mail co@culture.gov.sk	Internet http://www.culture.gov.sk
--------------------------	----------------------	-------------------------------------	-----------------	-----------------------------	---------------------------------------



Osvedčujem, že táto listina ~~kópia odpis~~ doslovné  
súhlasí s predloženým originálom, skladajúci sa  
z 22 listov, z 22 strán. Toto osvedčenie je  
zapísané v knihe pod číslom 676/2012.  
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava  
dňa .....

10 APR 2012

*IG*  
**Mgr. Ingrid Gabrová**  
pracovníčka poverená primátorom  
Hlavného mesta SR Bratislavy

Z M E N A

ŠTATISTICKÝ ÚRAD  
SLOVENSKEJ REPUBLIKY



## P O T V R D E N I E

o p r i d e l e n í i d e n t i f i k a č n é h o č í s l a ( I Č O )

**IČO: 42131685**

Údaje o podniku, podnikateľovi, organizácii

**Názov:** Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza

**Adresa sídla:** Špitálska 7  
814 92 Bratislava-Staré Mesto

**Právna forma:**  
721 Cirkevná organizácia

**Odvetvie ekonomickej činnosti - hlavná činnosť (SK NACE):**  
94910 Činnosti cirkevných organizácií

Osobné údaje podnikateľa (fyzickej osoby)

**Meno a priezvisko:**  
**Rodné číslo:**  
**Adresa bydliska:**

**UPOZORNENIE:** Podľa zákona č. 540/2001 Z.z. o štátnej štatistike v znení zákona č. 215/2004 Z.z. o ochrane utajovaných skutočností a o zmene a doplnení niektorých zákonov máte povinnosť oznamovať stálym pracoviskám ŠÚ SR všetky zmeny v hore zapísaných údajoch.  
V styku so štatistickými orgánmi uvádzajte svoje IČO.

Kontaktná adresa s príslušným štatistickým orgánom:  
Štatistický úrad Slovenskej republiky - pracovisko ŠÚ SR v Bratislave  
Hanulova 5/c, P.O.BOX 18  
840 00 Bratislava 4  
tel.: 02/69250522 fax: 69250525  
e-mail: [anna.andrasikova@statistics.sk](mailto:anna.andrasikova@statistics.sk)

**Dátum vydania:**  
12.11.2008

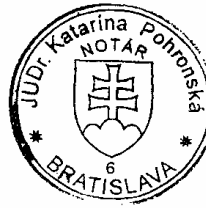
**Za správnosť:**  
Božena Homolková

**Pečiatka a podpis:**

Osvvedčujem, že predložená listina, ktorá obsahuje  
2 listov, t.j. 2 strán, doslovne súhlasí  
s predloženým originálom (osvedčeným odpisom)  
skladajúcim sa z 2 listov. Ide o odpis  
úplný (čiastočný) a boli na nej vykonané tieto zmeny,  
doplňky, vsuvky, škrtky.  
Na listine neboli (boli) vykonané opravy nezhôd  
s predloženou listinou. 20. AUG. 2010

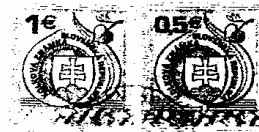
V Bratislave, dňa

Katarína Denihelová  
zamestnan  
not



**Príloha č. 10**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Potvrdenie Štatistického úradu o IČO Univerzity**



## V Ý P I S

z registra organizácií  
podľa zákona č.540/2001 Z.z. o štátnej štatistike v znení  
neskorších predpisov.

(Výpis má informatívny charakter)

Identifikačné číslo (IČO): 00397865

Obchodné meno: **Univerzita Komenského v Bratislave**

Adresa sídla: Šafárikovo nám. 6  
818 06 Bratislava-Staré Mesto

Hlavná činnosť:  
85420 Terciárne vzdelávanie

Právna forma:  
382 Verejnoprávna inštitúcia

Dátum vzniku: 05.06.1982

Dátum zániku:

Kategória veľkosti organizácie:  
34 4000-4999 zamestnancov

Sektor pre národné účty (zatriedenie do klasifikácie):  
13110 Ústredná štátna správa

Meno a priezvisko štatutárneho zástupcu a adresa jeho trvalého pobytu:  
prof. RNDr. Karol Mičieta, PhD.  
Kazanská 25  
821 06 Bratislava - Podunajské Biskupice

Kontaktná adresa s príslušným štatistickým orgánom:  
Štatistický úrad Slovenskej republiky - pracovisko ŠÚ SR v Bratislave  
Hanulova 5/c, P.O.BOX 18  
840 00 Bratislava 4  
tel.: 02/69250521 fax: 69250525  
e-mail: ks.ba@statistics.sk

Dátum vydania:  
07.09.2011

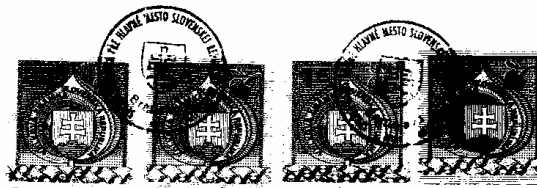
Za správnosť:  
Darina Batková

Pečiatka a podpis:

**Príloha č. 11**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Geometrický plán – kópia**

VÝKAZ VÝMER																
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav						
PK vložky		Číslo parcely			Výmera	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
LV	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>									ha	m <sup>2</sup>		
Stav právny je totožný s registrom C KN																
	4783		18342/35	918	záhrada						18342/35	651		záhrada 4	doterajší  Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza Špitálska 7, 814 02 Bratislava	
											18342/114	267		záhrada 4		
Spoju:				918								918				
Poznámka: Tento geometrický plán môže byť do katastra nehnuteľnosti zapísaný po splnení podmienok § 21 až 24 zákona číslo 180/1995 Z.z. Legenda: kód spôsobu využívania 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny																



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

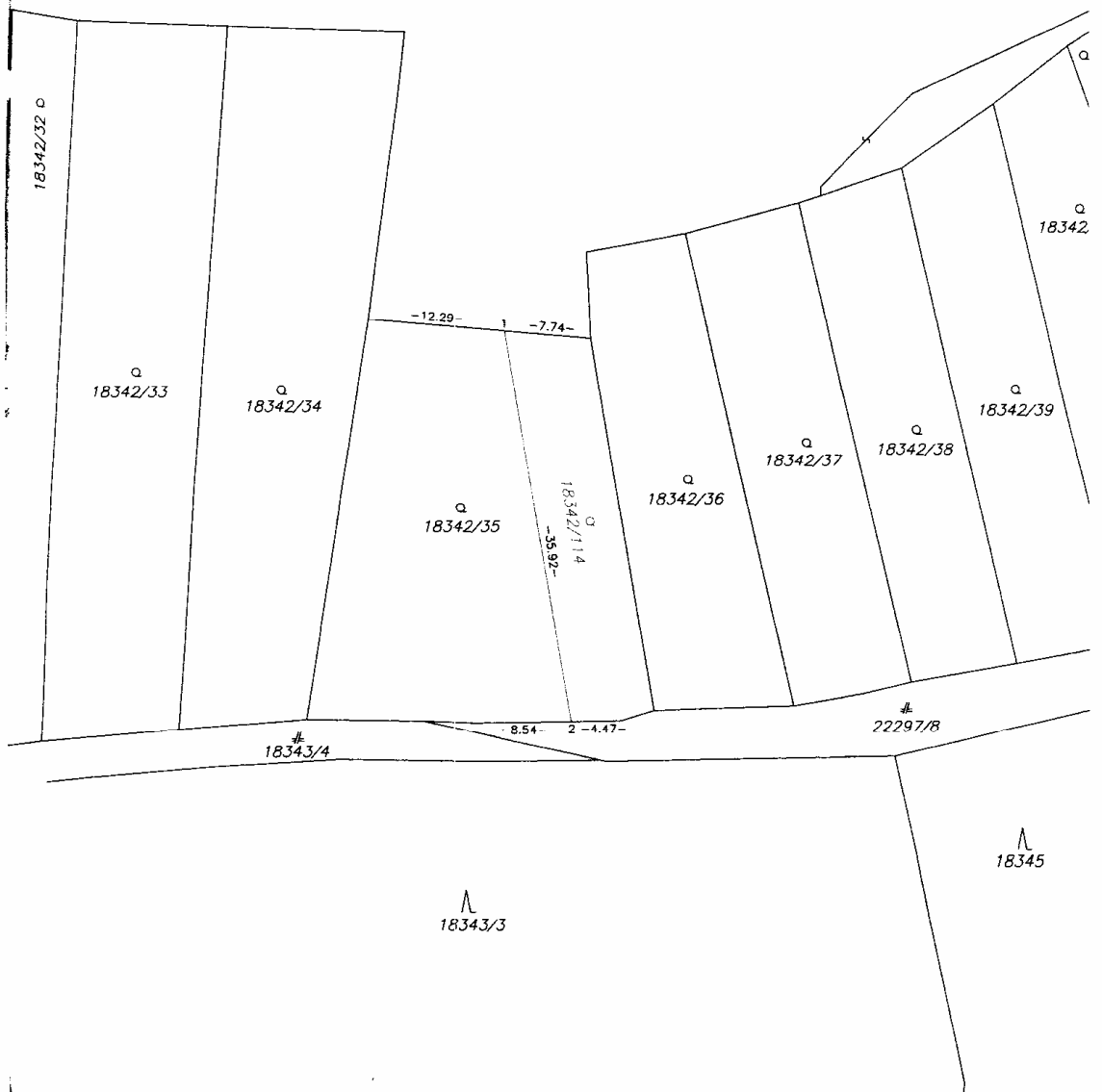
Vyhotovitel:		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec Bratislava - m.č. Nové Mesto	
Kat. územie Vínohrady		Číslo plánu 2209/12	Mapový list č. Pezinok 9-8/44		
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Vičková Monika	
Dňa: 23.3.2012	Meno: Mgr. Richard Ziman	Dňa: 23.3.2012	Meno: Ing. Irena Holbusová	Dňa: 28 MAR 2012	Číslo: 590/2012
Nové hranice boli v prírode označené drevenými kolíkmi		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overene podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a topografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 4926E					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii.					
Pečiatka a podpis					

t.č. 6.49 - 1997



18338/1

18341/1





**Príloha č. 12**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Znalecký posudok 3 – kópia**

**Znalec** : Ing. Ľuboš Tuchyňa, Agátová 3/3, 972 17 Kanianka, tel.0907 888 340  
Evidenčné číslo znalca: 914476

**Zadávateľ** :Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7, Bratislava

**Číslo objednávky** : objednávka - ústna zo dňa 30.06.2012



## **ZNALCKÝ POSUDOK**

**číslo 159/2012**

**Vo veci** : Stanovenia všeobecnej hodnoty práv a závad - vecného bremena na p.č.18342/114 spočívajúce v práve prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými a nemotorovými vozidlami všetkého druhu oprávneným a jeho zamestnancami po pozemku p.č.18342/114 a práve oprávneného umiestniť na pozemku p.č.18342/114 akékoľvek inžinierske siete (kanalizácia, voda, plyn, elektrina, optické a telekomunikačné káble).

**Počet listov ( z toho príloh)** : 23 z toho 11 listov príloh

**Počet odovzdaných vyhotovení** : 3+1 archivovaný u znalca

V Kanianke, 08.07.2012

## I. ÚVOD POSUDKU

### **1. Úloha znalca:**

Stanovenie všeobecnej hodnoty práv a závad - vecného bremena na p.č.18342/114 spočívajúce v práve prechodu a prejazdu pešo alebo motorovými a nemotorovými vozidlami všetkého druhu oprávneným a jeho zamestnancami po pozemku p.č.18342/114 a práve oprávneného umiestniť na pozemku p.č.18342/114 akékoľvek inžinierske siete (kanalizácia, voda, plyn, elektrina, optické a telekomunikačné káble).

### **2. Účel znaleckého posudku:**

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

### **3. Dátum vyžiadania posudku:** 30.06.2012

### **4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 05.07.2012

### **5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :**

#### **5.1 Dodané zadávateľom:**

- List vlastníctva č.4783, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vydala Správa katastra pre hlavné mesto SR Bratislavu, zo dňa 18.11.2008, /kópia/,
- List vlastníctva č.4783, obec Bratislava - m.č. Nové Mesto, katastrálne územie Nové Mesto, vytvorený cez katastrálny portál zo dňa 16.04.2012, /kópia/,
- Kópia z katastrálnej mapy, map.list č. 9-8/42,41 zo dňa 21.1.2009, /kópia/,
- Geometrický plán na oddelenie p.č.18342/114, /kópia/,
- UPI Hl. Mesta Bratislavy pre dané parcely zo dňa 10.3.2010, /kópia/

#### **5.2 Obstarané znalcom :**

- Zameranie a porovnanie skutkového stavu pri obhliadke s dodanou dokumentáciou

### **6. Použitý právny predpis :**

- Vyhláška MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Vyhláška MS SR č.626/2007 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.
- Vyhláška MS SR č.605/2008 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č.626/2007 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.254/2010, ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov.

**7. Použité právne predpisy a literatúra :**

- Zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.500/2005 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška MS SR č.400/2006 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška MSSR č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška MS SR č.534/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č.500/2005 Z.z.
- Vyhláška MS SR č.565/2008 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení vyhlášky č.400/2006 Z.z.
- Vyhláška MS SR č. 33/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška MS SR č. 34/2009 Z. z., ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z. z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č.103/2003 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 647/2004 Z.z., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/95 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení zákona č. 173/2004.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

**8. Osobitné požiadavky zadávateľa:** Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie vecného bremena podľa predloženého geometrického plánu.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov bola v zmysle prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku použitá metóda polohovej diferenciácie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a obdobie pre ktoré je spracovaný znalecký posudok.

Základné rozlíšenie vecných bremien podľa oprávneného subjektu:

a) **vecné bremená in rem** (v prospech veci) – subjektom oprávnenia je vždy vlastník veci. Z povahy tohto druhu vyplýva, že zmena oprávneného subjektu nie je právne relevantná vo vzťahu k ďalšej existencii vecného bremena a subjektom práva korešpondujúceho vecnému bremenu sa stáva sukcesor pôvodného oprávneného. Tieto vecné bremená majú trvalý charakter a sú vytvárané spravidla ako časovo neobmedzené.

b) **vecné bremená in personam** (v prospech osoby) – oprávnený subjekt je určený úplne konkrétne a oprávnenie prináleží len jemu. Preto je existencia tohto druhu vecného bremena spojená s existenciou oprávneného subjektu. S jeho zánikom (smrťou fyzickej osoby, zánikom právnickej osoby) zaniká tiež vecné bremeno - časovo obmedzené.

Delenie vecných bremien s dôrazom na rozdiely v povinnostiach povinnej osoby:

a) **vecné bremená s povinnosťou konať** (napríklad poskytnúť doživotné bývanie) – vlastník zaťaženej veci je povinný uskutočniť určité konanie v prospech oprávnenej osoby, či už individualizovanej osoby alebo osoby, ktorá je vlastníkom inej veci. Prospech oprávnenej osoby spočíva v tom, že povinný subjekt jej poskytuje určité plnenie, predovšetkým určité úkony. V súčasnej dobe však opäť narastá význam poskytovanie finančných alebo naturálnych plnení.

b) **vecné bremená s povinnosťou zdržať sa** (napríklad nezastavať podluby domu a umožniť cez neho prechod pre tretie osoby) – vlastník zaťaženej veci je povinný zdržať sa určitého chovania, ktoré by mu inak prináležalo z titulu vlastníckeho práva; týmto je vlastník veci obmedzený v realizácii vlastníckeho práva, presnejšie povedané v realizácii úžitkovej hodnoty veci. Oprávnená osoba aktívne neužíva cudziu vec, ale má prospech z toho, že vlastník zaťaženej veci je vo svojom chovaní obmedzený, a tým sú rozšírené možnosti realizácie úžitkovej hodnoty vlastnej veci.

c) **vecné bremená s povinnosťou strpieť** (napríklad právo prechodu, prejazdu, alebo uloženia, údržby a opráv prípojok inžinierskych sietí) – vlastník zaťaženej veci je povinný strpieť určité chovanie oprávnenej osoby. Takýmto chovaním oprávnená osoba bezprostredne a aktívne využíva úžitkovú hodnotu zaťaženej veci.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí

pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

**b) Vlastnícke a evidenčné údaje :**

**b1) LV 4783 – predmet znaleckého skúmania**

**A. Majetková podstata:**

Parcely registra "C"

Parc. č. 18342/35 o výmere 918m<sup>2</sup> záhrady, mimo ZUO

**B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**

1 Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7 podiel :1/1

Titul nadobudnutia: vid' LV

**C. Ťarchy:** vid' LV

**Iné údaje:** Bez zápisu.

**b2) Geometrický plán č.2209/12 zo dňa 23.3.2012, overený 28.03.2012**

**STARÝ STAV:**

LV č. 4783 Parc. č. 18342/35 záhrada o výmere 918 m<sup>2</sup>

**NOVÝ STAV:**

Parc. č. 18342/35 záhrady o výmere 651 m<sup>2</sup>

Parc. č. 18342/114 záhrady o výmere 267 m<sup>2</sup>

spolu o výmere 918 m<sup>2</sup>

**c) Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti :**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 03.07.2012 za účasti majiteľa nehnuteľnosti a znalca. Účelom obhliadky bolo zaznamenanie stavu nehnuteľnosti a porovnanie predloženej dokumentácie so skutkovým stavom.

**d) Porovnanie dokumentácie so skutkovým stavom :**

Dokumentácia mi bola poskytnutá v rozsahu : LV, kópia z katastrálnej mapy, geometrický plán na oddelenie pozemku a UPI mesta pre danú lokalitu. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom evidovanom na LV č. 4783, stav z GP č.2209/12 overený katastrálnym úradom zo dňa 28.3.2012 pod číslom 590/2012 ešte nie je vnesený do katastra nehnuteľnosti.

**e) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia :**

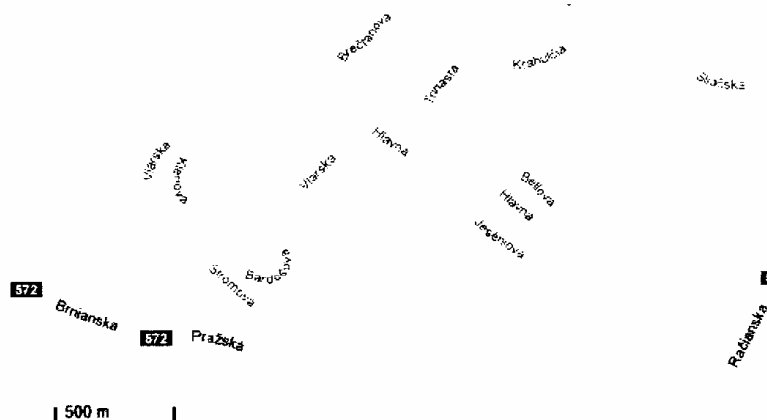
1. Pozemok p.č.1.8342/114 k.ú. Vinohrady, Bratislava

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nové Mesto je jednak mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava III – s katastrálnymi územiaми Nové Mesto a Vinohrady, a jednak katastrálne územie Nové Mesto v tejto mestskej časti, tvoriace zhruba jej východnú polovicu. Mestská časť Bratislava-Nové Mesto zaberá severovýchodnú časť hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava. Jej územie tvorí na severe a severozápade horský masív Malých Karpát a na severovýchode a juhu nížinné územie Podunajskej roviny, ležiace medzi úpäťm pohoria a bývalým ramenom Dunaja. Má rozlohu 37,5 km<sup>2</sup> (37 481 484 m<sup>2</sup>). Leží na 48,167402 ° severnej zemepisnej šírky a 17,138157 ° východnej zemepisnej dĺžky. Mestská časť má 37 323 obyvateľov, v roku 1991 mala 40 125 obyvateľov, v katastrálnom území Nové Mesto bývalo 31 712 obyvateľov.<sup>[3][2]</sup>



### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie nehnuteľnosti je z hľadiska účelu daná charakterom okolitej zástavby a technickými a priestorovými pomermi na mieste, zároveň UPI hovorí o lokalite na bývanie.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností

Podľa znalcov dostupných poznatkov nevyplývajú pre užívanie pozemku žiadne iné administratívne, právne ani technické riziká

## 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Predmetný pozemok sa nachádzajú v okrese Bratislava III, je v časti obce - mimo zastavaného územia obce a má možnosť napojenia na IS. Cena pozemku je stanovená s prihliadnutím na porovnanie cien pozemkov v danej lokalite uvádzaných v realitných ponukách, ich využitie je

predpokladané ako záhrada a pozemky využiteľné na bývanie – UPI mesta Bratislavy. Geometrickým plánom č.2209/12 overený katastrálnym úradom zo dňa 28.3.2012 pod číslom 590/2012 bola pôvodná parcela rozdelená na p.č.18342/35 a p.č.18342/114 – pozemok, na ktorom bude zriadené vecné bremeno.

#### 2.1.1.1.1 Identifikácia pozemku: Vinohrady - vecné bremeno podľa GP

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
18342/114	záhrada	267	267,00	1/1	267,00 m <sup>2</sup>

Obec: Bratislava  
 Východisková hodnota:  $VH_{MJ} = 66,39 \text{ EUR/m}^2$

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 rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,60
$k_v$ 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
$k_t$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
$k_z$ koeficient zvyšujúcich 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.)	1,50
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov		1,00

#### VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 1,00$	3,7440
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ EUR/m}^2 * 3,7440$	248,56 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 267,00 \text{ m}^2 * 248,56 \text{ EUR/m}^2$	66 365,52 EUR

### 3. NÁJOM POZEMKOV

#### 3.1. Vecné bremeno podľa geometrického plánu

Základné údaje:



Základná úroková sadzba podľa ECB je na úrovni 1,0 %/r. Predpokladaná návratnosť je o 20 rokov.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	248,560 EUR
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	1,00 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	267,00 m <sup>2</sup>

Výpočet nájmu na m<sup>2</sup>:  $248,560 * ((1 + 0,0100)^{20} * 0,0100) / ((1 + 0,0100)^{20} - 1) * 1,19$

Nájom za rok na m<sup>2</sup>: 16,391 EUR/m<sup>2</sup>/rok

Nájom za rok spolu: 16,391 EUR/m<sup>2</sup>/rok \* 267,00 m<sup>2</sup> = 4 376,40 EUR/rok

#### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

##### 4.1 Vecné bremeno p.č.18342/114.

###### Popis:

Zriaďuje sa tu vecné bremeno z titulu v práve prechodu a prejazdu pešo a/alebo motorovými a nemotorovými vozidlami všetkého druhu oprávneným a jeho zamestnancami po pozemku p.č.18342/114 a práve oprávneného umiestniť na pozemku p.č.18342/114 akékoľvek inžinierske siete (kanalizácia, voda, plyn, elektrina, optické a telekomunikačné káble), v súlade s citovanou vyhláškou č. 492/2004 zb. a uzatvorenou zmluvou o zriadení vecného bremena. Uvedené pozemky spadajú do územia m.č. Nové Mesto, Vinohrady.

###### Vymedzenie rozsahu:

Vymedzenie rozsahu časti pozemku, ktorú nebude môcť užívať bez ďalšieho obmedzenia sa vykoná na základe geometrického plánu č. č. 2209/12 zo dňa 23.03.2012, vyhotoveným spoločnosťou MENSOR, s.r.o., Chalúpkova 155, 022 04 Čadca, autorizačne overeným Ing. Irenou Holbusovou dňa 23.03.2012 a úradne uvereného Správou katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu dňa 28.03.2012 pod č.: 590/2012 bol z vyššie uvedenej parcely odčlenený pozemok s parcelným číslom 18342/114 o výmere 267 m<sup>2</sup>.

Vymedzenie dotknutého pásma je v teréne označené drevenými kolíkmi. V tejto situácii je potrebné nájom pozemku posúdiť ako budúci znížený odčerpateľný zdroj, a tento predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu tejto časti pozemku pri existencii budúceho vecného bremena zníženého o podiel využívania pozemku spolu s ostatnými účastníkmi pri efektívnosti hospodárenia daného pozemku. Budúci znížený odčerpateľný zdroj potom predstavuje hodnotu zníženého ročného ekonomického efektu, resp. zníženého nájmu z dôvodu, že pozemok nebude možné naďalej využívať na doterajšie účely.

###### Základné údaje:

Základná úroková sadzba podľa ECB je na úrovni 1,0 %/r. Predpokladaná doba trvania je o 20 rokov. Bežný prenájom je stanovený z ukazovateľov bežných prenájomov v bytovej oblasti vo výške 5 až 7% z jednotkovej VŠH pozemkov.

Náklady sú uvádzané ako daň z pozemkov v Bratislave 3. Pásmo, kde patrí aj katastrálne územie Vinohrady. Zároveň je uvádzaná aj strata z nájmu – 1% z hrubého príjmu.

#### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	1 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [EUR/rok]	Hrubý príjem spolu [EUR/rok]
prenájom	267	m <sup>2</sup>	267,00	17,4	4 645,80
<b>Bežný hrubý príjem spolu:</b>					<b>4 645,80</b>

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [EUR/rok]
daň z pozemkov	15,94
strata nájomného	46,46
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>	<b>62,40</b>

Odhadovaná strata: 25 %

##### Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):

$OZ_{BE} = 4\,645,80 - 62,40 - 1\,161,45$  (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 3 421,95 EUR/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [EUR/rok]
daň z pozemkov	15,94
strata nájomného	46,46
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>	<b>62,40</b>

Odhadovaná strata: 25 %

##### Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $100 * (100 - 25) / 100 = 75,00 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

OZ<sub>BU</sub> = 4 645,80 - 62,40 - 1 161,45 (25% strata) - 3 484,35 (75% obmedzenie) = - 62,40 EUR/rok

**4.1.5 Hospodárska ujma**

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |- 62,40 - 3 421,95| = **3 484,35 EUR/rok**

**4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy**

Úroková miera:

$$k = 1 / 100 = 0,01$$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$VŠH_{VB} = OZ * \left( \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k} \right)$$

$$VŠH_{VB} = 3 484,35 * \left( \frac{(1 + 0,01)^1 - 1}{(1 + 0,01)^1 * 0,01} \right)$$

**VŠH<sub>VB</sub> = 3 449,85 EUR**

VŠH<sub>VB/MJ</sub> = VŠH<sub>VB</sub> / MJ = 3 449,85 / 267 = **12,92 EUR/m<sup>2</sup>**

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$VŠH_{VB} = OZ * \left( \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k} \right)$$

$$VŠH_{VB} = 3 484,35 * \left( \frac{(1 + 0,01)^{20} - 1}{(1 + 0,01)^{20} * 0,01} \right)$$

**VŠH<sub>VB</sub> = 62 877,02 EUR**

VŠH<sub>VB/MJ</sub> = VŠH<sub>VB</sub> / MJ = 62 877,02 / 267 = **235,49 EUR/m<sup>2</sup>**

**III. ZÁVER****Otázka zadávateľa:**

Stanovenia všeobecnej hodnoty práv a záväd - vecného bremena na p.č.18342/114 spočívajúce v práve prechodu a prejazdu pešo a/alebo motorovými a nemotorovými vozidlami všetkého druhu oprávneným a jeho zamestnancami po pozemku p.č.18342/114 a práve oprávneného umiestniť na pozemku p.č.18342/114 akékoľvek inžinierske siete (kanalizácia, voda, plyn, elektrina, optické a telekomunikačné káble).

**Odpoveď na otázku zadávateľa:**

Všeobecná hodnota práv a závad je stanovená v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a neskorších predpisov.

## REKAPITULÁCIA NÁJMU POZEMKOV

Parcela	Nájom/m <sup>2</sup> [EUR/rok]	Nájom [EUR/rok]
18342/114	16,391	4 376,40
<b>Spolu</b>		<b>4 376,40</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>4 380,00</b>

Slovom: Štyritisíctristoosemdesiat EUR

## VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]	Vplyv na VŠH
Vinohrady p.č.18342/114	62 877,02	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>62 877,02</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>62 900,00</b>	

Slovom: Šestdesiatdvatisícdeväťsto EUR



V Kaniačke dňa 08.07.2012

Ing. Tuchyňa Ľuboš

## IV. PRÍLOHY

1. List vlastníctva, 6A4.
2. Kópia z katastrálnej mapy, 1A4.
3. Geometrický plán na oddelenie pozemku, 2A4.
4. UPI HI.Mesta SR Bratislavy pre lokalitu, 2A4.



109 Správa katastra pre Hlavné mesto SR Bratislavu

### VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Kreslo : 109 Bratislava III  
Parcela : 529 346 BA-m.č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: 804 380 Vinohrady

Dátum vyhotovenia: 18.11.2008  
Čas vyhotovenia : 08:09:28

### VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č.4783

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n	Umiest. pozemku	Právny vzťah
5750/1	3135	Zastavané plochy a nádvoría	13104		1	
5750/63	394	Zastavané plochy a nádvoría	13104		1	
5750/74	22	Zastavané plochy a nádvoría	13100		1	5
8338/1	10260	Lesné pozemky	10200		2	
8338/2	700	Lesné pozemky	10200		2	
8338/3	700	Lesné pozemky	10200		2	
8338/4	700	Lesné pozemky	10200		2	
8341/1	8430	Lesné pozemky	10230		2	
8342/22	341	Záhrady	5100		2	
8342/23	522	Záhrady	5100		2	
8342/24	v častiach:					
	486	Záhrady	5100		2	
	20	Zastavané plochy a nádvoría			2	
8342/25	896	Záhrady	5100		2	
8342/26	496	Záhrady	5100		2	
8342/27	427	Záhrady	5100		2	
8342/28	394	Záhrady	5100		2	
8342/29	482	Záhrady	5100		2	
8342/30	477	Záhrady	5100		2	
8342/31	446	Záhrady	5100		2	
8342/32	442	Záhrady	5100		2	
8342/33	841	Záhrady	5100		2	
8342/34	862	Záhrady	5100		2	
8342/35	918	Záhrady	5100		2	
8342/36	v častiach:					
	456	Záhrady	5100		2	
	20	Zastavané plochy a nádvoría			2	
8342/37	472	Záhrady	5100		2	
8342/38	436	Záhrady	5100		2	
8342/39	v častiach:					
	446	Záhrady	5100		2	
	20	Zastavané plochy a nádvoría			2	
8342/40	v častiach:					
	549	Záhrady	5100		2	
	20	Zastavané plochy a nádvoría			2	
8342/41	v častiach:					
	663	Záhrady	5100		2	
	20	Zastavané plochy a nádvoría			2	
8342/42	425	Záhrady	5100		2	
8342/43	321	Záhrady	5100		2	
8342/44	v častiach:					
	325	Záhrady	5100		2	
	20	Zastavané plochy a nádvoría			2	
8342/45	657	Záhrady	5100		2	
8342/46	v častiach:					
	658	Záhrady	5100		2	
	20	Zastavané plochy a nádvoría	13600		2	5
8342/47	659	Záhrady	5100		2	
8342/48	531	Záhrady	5100		2	
8342/49	v častiach:					
	499	Záhrady	5100		2	

Strana 1

12

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ.p.	Druh chr.n.	Umiest. pozemku	Práv. vzťah
	20	Zastavané plochy a nádvoria			2	
42/50	369	Záhrady	5100		2	
42/51	367	Záhrady	5100		2	
42/52	1361	Záhrady	5100		2	
42/53	319	Záhrady	5100		2	
42/54	v častiach:					
	395	Záhrady	5100		2	
	30	Zastavané plochy a nádvoria			2	
42/55	262	Záhrady	5100		2	
42/56	498	Záhrady	5100		2	
42/57	319	Záhrady	5100		2	
42/58	320	Záhrady	5100		2	
42/60	27	Záhrady	5100		2	5
42/65	38	Zastavané plochy a nádvoria	13200		2	
42/66	8	Zastavané plochy a nádvoria			2	
229/79	2038	Zastavané plochy a nádvoria	13301		1	

Ďalšie údaje:

Stavba na parcele 5750/74 je evidovaná na LV č. 5711.

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

- 5100 - Pozemky prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkových osadách na ktorých sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 10200 - Pozemky porastené lesnými drevinami, ktoré slúžia na plnenie funkcií lesov. Pozemky, na ktorých boli lesné porasty dočasne odstránené s cieľom ich obnoviť alebo zriadiť lesnú škôlku
- 10230 - Pozemky nezalesnené, slúžiacie lesnému hospodárstvu (prieseky, nespevnené lesné cesty, lesné sklady)
- 13100 - Pozemky, na ktorých sú postavené bytové budovy označené súpisným číslom
- 13104 - Pozemky, na ktorých je dvor
- 13200 - Pozemky, na ktorých sú postavené nebytové budovy označené súpisným číslom
- 13301 - Pozemky, na ktorých sú postavené inžinierske stavby - železničné, lanové a iné dráhy (železničné trate, vlečky, výhybky, zariadenia na osvetlenie, na signalizáciu, visuté nadzemné, podzemné dráhy, objekty kombinovanej dopravy a iné)
- 13600 - Pozemky, na ktorých sú postavené budovy bez označenia súpisným číslom

Kód umiestnenia pozemku

- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Kód právneho vzťahu

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

Stavby

Súpisné číslo	Na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chr.n.	Umiest. stavby
3472	18342/65	700			1

Legenda:

Kód druhu stavby

- 700 - Iná budova označená súpisným číslom

Kód umiestnenia stavby

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7, Bratislava, PSČ 814 92, SR

IČO: 42131685  
Spoluvlastnícky podiel :

1/1

Titul nadobudnutia

Zámená zmluva V-3781/99 zo dňa 5.11.1999, (OÚ Bratislava V)

Dar V-2259/2000 zo dňa 19.10.2000

Kúpa V-2307/2001 zo dňa 9.4.2002

Pk.vi.1042

Protokol o delimitácii nehnuteľného majetku zo dňa 2.10.2008. Z-10860/08

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.: 1

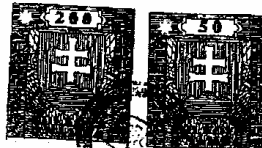
Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemku parc.č.5750/1 strpiet umiestnenie a užívanie chodníka pre peších a príjazdovú komunikáciu do podzemných garáží umiestnených na pozemku parc.č.5750/67, v prospech vlastníka pozemku parc.č.5750/67, na základe geometrického plánu č.18/2007 zo dňa 2.4.2007, podľa V-21993/07 zo dňa 3.8.2007.

Iné údaje

GP 9/2006

Por.č.: 1

Zmena názvu, R-793/08



Objednávka: 223/08  
Vyhotožil: Surový

14

GKÚ Bratislava

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ

Okres: Bratislava III

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO

Dátum vyhotovenia 06.07.2012

Katastrálne územie: Vinohrady

Čas vyhotovenia: 07:47:02

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4783

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

## PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
5750/ 63	394	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
5750/ 74	22	Zastavané plochy a nádvorí	15	1	5	
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 5750/ 74 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 5711.						
5750/ 83	7	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
5750/ 85	734	Zastavané plochy a nádvorí	16	1		
5750/ 86	1084	Zastavané plochy a nádvorí	18	1		
18338/ 1	10260	Lesné pozemky	38	2		
18338/ 2	700	Lesné pozemky	38	2		
18338/ 3	700	Lesné pozemky	38	2		
18338/ 4	700	Lesné pozemky	38	2		
18341/ 1	8430	Lesné pozemky	22	2		
18342/ 22	341	Záhrady	4	1		
18342/ 23	522	Záhrady	4	1		
18342/ 24	506	Záhrady	4	1		
18342/ 25	896	Záhrady	4	1		
18342/ 26	496	Záhrady	4	1		
18342/ 27	427	Záhrady	4	1		
18342/ 28	394	Záhrady	4	1		
18342/ 29	482	Záhrady	4	1		
18342/ 30	477	Záhrady	4	2		
18342/ 31	446	Záhrady	4	2		
18342/ 32	442	Záhrady	4	2		
18342/ 33	841	Záhrady	4	2		
18342/ 34	862	Záhrady	4	2		
18342/ 35	918	Záhrady	4	2		
18342/ 36	476	Záhrady	4	2		
18342/ 37	472	Záhrady	4	2		
18342/ 38	436	Záhrady	4	2		
18342/ 39	466	Záhrady	4	2		
18342/ 40	569	Záhrady	4	2		
18342/ 41	683	Záhrady	4	2		
18342/ 42	425	Záhrady	4	2		
18342/ 43	321	Záhrady	4	2		
18342/ 44	345	Záhrady	4	2		
18342/ 45	657	Záhrady	4	2		
18342/ 46	678	Záhrady	4	2		
18342/ 47	659	Záhrady	4	2		
18342/ 48	531	Záhrady	4	2		
18342/ 49	519	Záhrady	4	2		
18342/ 50	369	Záhrady	4	2		
18342/ 51	367	Záhrady	4	2		
18342/ 52	1361	Záhrady	4	2		
18342/ 53	319	Záhrady	4	2		
18342/ 54	425	Záhrady	4	2		

Informatívny výpis

1/3

Aktualizácia katastrálneho portálu: 30.06.2012

A



PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
18342/ 55	262	Záhrady	4			
18342/ 56	498	Záhrady	4			2
18342/ 57	319	Záhrady	4			2
18342/ 58	320	Záhrady	4			2
18342/ 60	27	Záhrady	4			2
18342/ 65	38	Zastavané plochy a nádvorí	16			2
18342/ 66	8	Zastavané plochy a nádvorí	99			1
21229/ 79	2038	Zastavané plochy a nádvorí	20			1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

- 15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom
- 99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku
- 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť
- 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny
- 18 - Pozemok, na ktorom je dvor
- 20 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - železničná, lanová a iná dráha a jej súčasť
- 16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 38 - Pozemok s lesným porastom, dočasne bez lesného porastu za účelom obnovy lesa alebo po vykonaní náhodnej ťažby

Umiestnenie pozemku:

- 2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
- 1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

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

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3472	18342/ 65		20		1

Legenda:

Druh stavby:

- 20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

- 1 - Stavba postavaná na zemskom povrchu

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

- 1 Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza, Špitálska 7, Bratislava, PSČ 814 92, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Zámenná zmluva V-3781/99 zo dňa 5.11.1999, (OÚ Bratislava V)
Titul nadobudnutia	Dar V-2259/2000 zo dňa 19.10.2000
Titul nadobudnutia	Kúpa V-2307/2001 zo dňa 9.4.2002
Titul nadobudnutia	Pk.vl.1042
Titul nadobudnutia	Protokol o delimitácii nehnuteľného majetku zo dňa 2.10.2008. Z-10860/08

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 Vecné bremeno - právo prechodu pešo cez pozemok parc.č. 5750/1 v prospech každého vlastníka alebo spoluvlastníka pozemku parc.č. 5750/67,81 a v prospech každého vlastníka bytu v stavbe na pozemku parc.č. 5750/81 podľa V-19530/09 zo dňa 16.9.2009 (podľa GP 45/2010 - z p.č.5750/1-nové p.č. 5750/85,86, V-22518/10 zo dňa 9.9.2010)
- 1 Právo z vecného bremena - právo prechodu pešo cez pozemky parc.č. 5750/67,81 a cez schodisko, kt. je súčasťou stavby na pozemku parc.č. 5750/81 v prospech vlastníka pozemku parc.č. 5750/1 podľa V-19530/09 zo dňa 16.9.2009 (podľa GP 45/2010 - z p.č.5750/1-nové p.č. 5750/85,86, V-22518/10 zo dňa 9.9.2010)

Informatívny výpis

2/3

Aktualizácia katastrálneho portálu: 30.06.2012

16

**Iné údaje:**

GP 9/2006

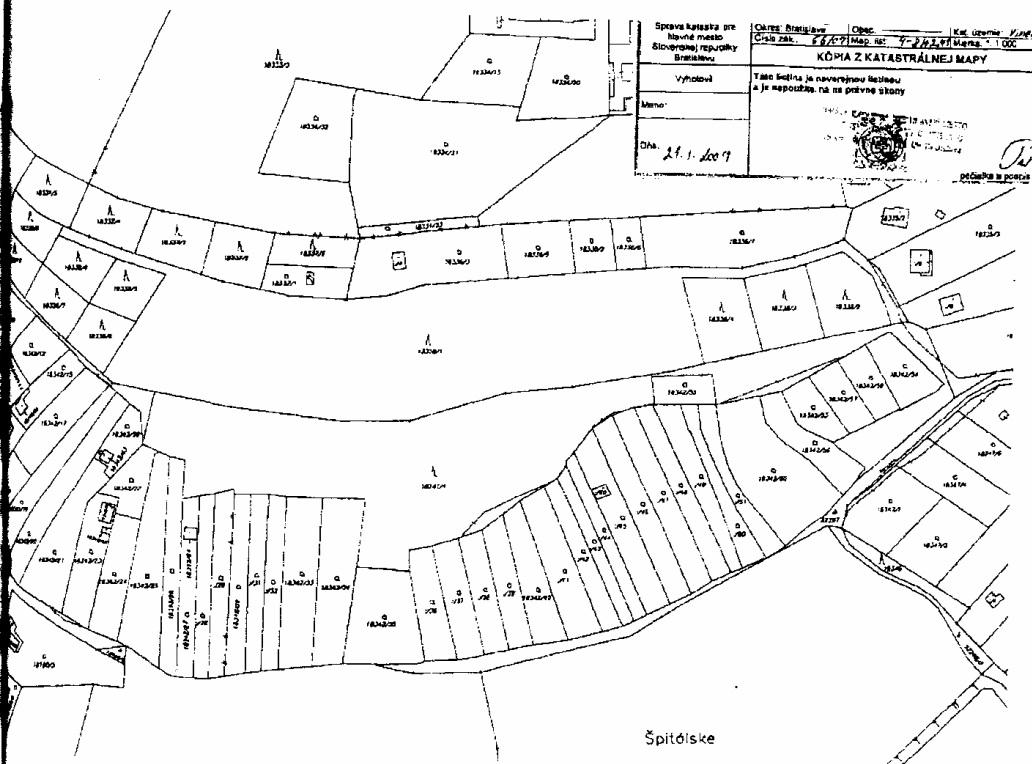
1 Zmena názvu, R-793/08

1 Protokol o oprave chyby č.X-598/10 zo dňa 25.03.2010

**Poznámka:**

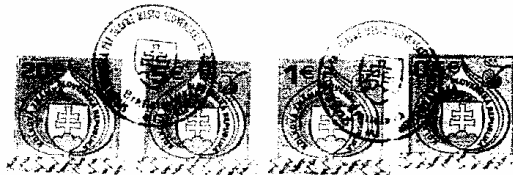
Bez zápisu.

1/1





VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny				Nový stav					
Číslo			Výmera	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely	KN									ha	m <sup>2</sup>		
Stav právny je totožný s registrom C KN														
4783		18342/35	918	záhrada						18342/35	651	záhrada 4	doterajší  Rímskokatolícka cirkev, Bratislavská arcidiecéza Špátárska 7, 814 92 Bratislava	
										18342/114	267	záhrada 4		
Spolu:			918								918			

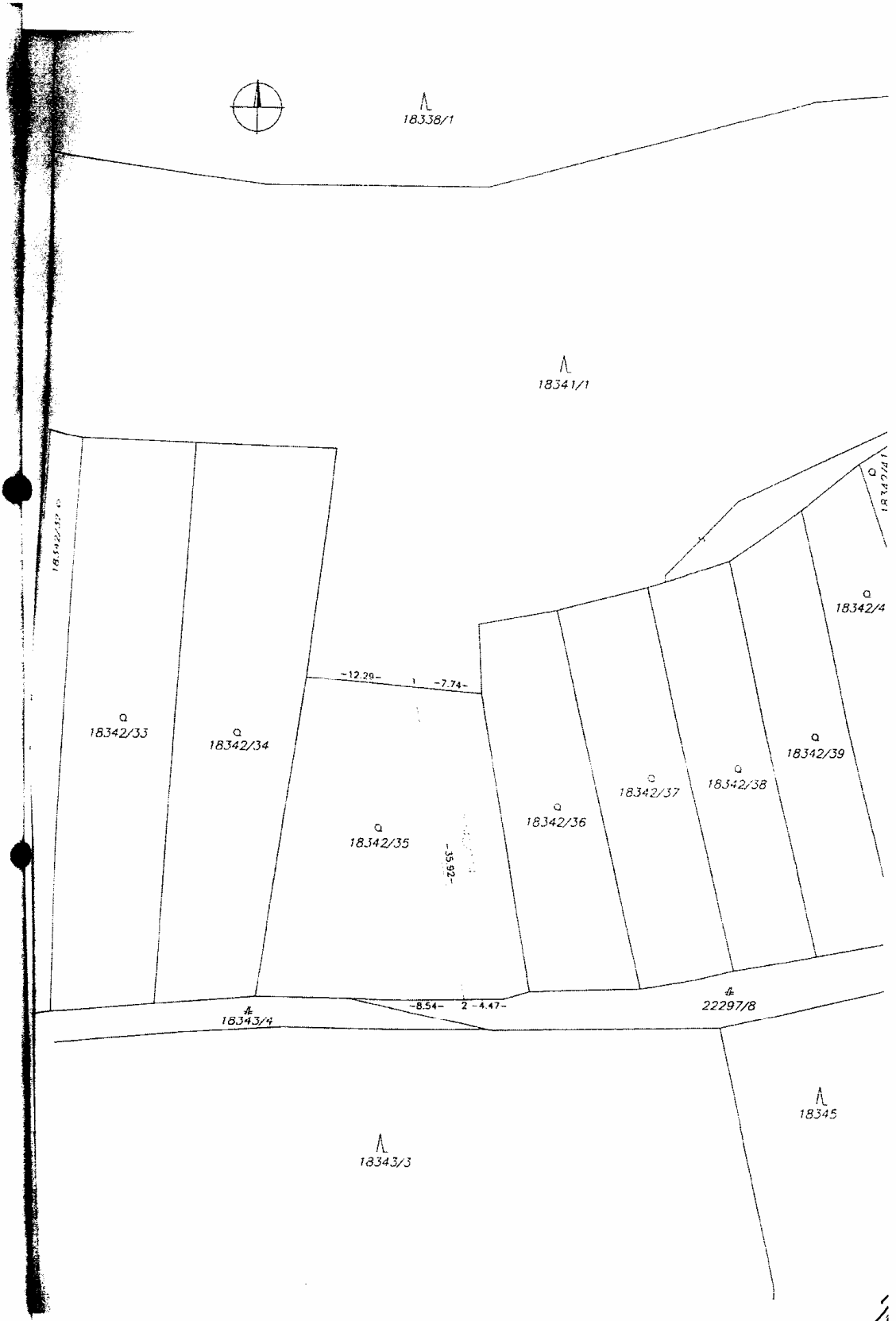
Poznámka: Tento geometrický plán môže byť do katastra nehnuteľností zapísaný po splnení podmienok § 21 až 24 zákona číslo 180/1995 Z.z.  
 Legenda: kód spôsobu využívania 4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny



Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností.

Vyhoviteľ:		Kraj <b>Bratislavský</b>	Okres <b>Bratislava III</b>	Obec <b>Bratislava - m.č. Nové Mesto</b>
		Kat. <b>Vinohrady</b>	Číslo plánu <b>2209/12</b>	Mapový list č. <b>Pezinok 9-8/44</b>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na oddelenie pozemku parcela č. 18342/114				
Vyhotoval		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <b>Ing. Vičková Monika</b>
Dňa: <b>23.3.2012</b>	Meno: <b>Mgr. Richard Zíman</b>	Dňa: <b>23.3.2012</b>	Meno: <b>Ing. Irena Holbusová</b>	Dňa: <b>28 MAR 2012</b> Číslo: <b>590/2012</b>
Hranice boli v prírode označené drevenými kolíkmi		Náležitostami a prenosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a fotogramii
Mieram podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>4926E</b>		 Pečaťka a podpis		
Miesto bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii.				

6.49 - 1997



**MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY**

oddelenie územného rozvoja mesta

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

RÍMSKOKATOLÍCKA CIRKEV  
BRATISLAVSKÁ ARCIDIECÉZA  
Vladimír Thurzo  
Špitálska 7  
814 92 Bratislava

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS ORM/35171/10/12536 Ing.arch.Tomašková/413 10.3.2010

Vec: Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	RÍMSKOKATOLÍCKA CIRKEV BRATISLAVSKÁ ARCIDIECÉZA
žiadosť zo dňa:	27.1.2010
pozemky parc. číslo:	18338/1,2,3,4, 18341/1, 18342/22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,37,39 40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,55,56,57,58,60, 64,65,66 - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Vinohrady
bližšia lokalizácia parcely v území:	Krahulčia ulica
zámer:	neuvedený

Na základe posúdenia Vašej žiadosti poskytujeme územnoplánovaciu informáciu obsahujúcu podmienky využitia územia vyplývajúce z

- Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov podľa záväznej časti stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky funkčné využitie územia: p.č. 18338/1-4 pre les, ostatný lesný pôdny fond ako stabilizované územie mestskej zelene, č. funkcie 1001; p.č. 18341/1, 18342/22-58,60,64,65,66 pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu ako rozvojové územie občianskej vybavenosti, kód F, č. funkcia 201, územie čiastočne zasahuje ochranné pásmo železničných tratí pre železničný tunel.

Charakteristika pre les, ostatný lesný pôdny fond: Územia slúžiacie predovšetkým na hospodárske, rekreačné, vodohospodárske, ekostabilizačné, hygienické a iné funkcie, plochy s alebo bez porastov, priestory manipulačné a pod.

Charakteristika pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu: Plochy občianskej vybavenosti slúžiacie predovšetkým pre umiestňovanie stavieb a zariadení administratívy, verejnej správy, kultúry, cirkvi, zariadení obrany a bezpečnosti, ubytovania cestovného ruchu, verejného stravovania, obchodu a služieb celomestského a nadmestského významu, zdravotníctva, sociálnej starostlivosti, vedy a výskumu, školstva a požiarnej ochrany.

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 208

TELEFÓN FAX BANKOVÉ SPOJENIE IČO INTERNET E-MAIL  
02/59 35 62 35 02/59 35 64 46 VÚB 6327-012/0200 603 481 www.bratislava.sk orm@bratislava.sk

Parcely p. č. 18341/1, 18342/22-58,60,64,65,66 sú súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. V rámci rozvojového územia je navrhovaná nová výstavba na doteraz nezastavaných plochách, zásadná zmena funkčného využitia, alebo zmena spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa ku určenému funkčnému využitiu:

Kód	IPP max.	Čís. funk.	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	Priem. podl.	IZP max.	KZ min.
F	1,4	201	občianska vybavenosť celomestského a nadmest. významu	obch.-spol.komplexy	3	0,46	0,10
				zástavba mestského typu	4	0,35	0,20
				rozvoľnená zástavba - areály	6	0,23	0,30

**Poznámka:**

*index podlažných plôch (IPP)* udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia.

*index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer plôch zastavaných objektami vo vymedzenom území k celkovej výmere vymedzeného územia.

*koefficient zelene (KZ)* udáva pomer medzi plochou zelene na rastlínom teréne a celkovou výmerou vymedzeného územia.

Pre spodrobnejšie regulatívy stanovených na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti je potrebné zabezpečiť prehľadné územného plánu mesta spracovaním zónálnej dokumentácie pre územia: MČ Nové Mesto – Krahuľcia.

Každý zámer z hľadiska funkčného využitia musí byť v súlade s Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov. Intenzita využitia územia bude porovnávaná so záväznými regulatívmi intenzity využitia územia, uvedenými v tabuľke intenzity záväznej časti územného plánu.

Informujeme Vás, že hlavné mesto obstaralo zmeny a doplnky územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 – zmeny a doplnky 02. K dokumentu bolo možné uplatniť pripomienky v termíne od 24.8. 2009 do 24.9.2009. Dokument je zverejnený na adrese <http://www.bratislava.sk>

Upozorňujeme:

- Na tú istú parcelu môže byť vydaná územnoplánovacia informácia viacerým žiadateľom;
- Predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku;
- Územnoplánovacia informácia č.j. MAGS ORM 35171/10/12536 zo dňa 10.3.2010 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia, alebo zmeny a doplnky územnoplánovacej dokumentácie, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Ing. arch. Jana Zlámalová  
vedúca oddelenia

Co: MČ Bratislava – Nové Mesto  
Magistrát OUP,ODP

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 Stavebníctvo a odvetvie 370100 Pozemné stavby, 370900 Odhad hodnoty nehnuteľností

evidenčné číslo znalca: 914476.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom **159/2012** znaleckého denníka č.1/2012.

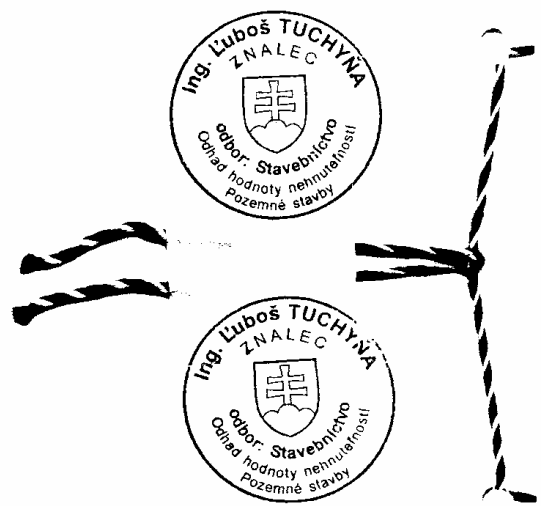
Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č.**159/2012**.



Ing. Tuchyňa Euboš  
znalec







**Príloha č. 13**  
**k Zámennej zmluve uzatvorenej medzi Bratislavskou arcidiecézou a Univerzitou**

**Mapka s vyznačením kanalizačného potrubia na Predmete Zámery 1**

