



Dolné Rudiny 1
010 01 Žilina
Tel./fax: 041 - 5002273
E-mail: patria@patriazilina.sk

IČO: 31 590 705 IČ DPH: SK2020443821

Znalecká organizácia v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie oceňovanie a hodnotenie podnikov,
zapísaný znalec pre odbor stavebníctvo : Ing. Boris Timkanič, ev.č. znalca : 913542

Zadávatel' : Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námstie č. 1
814 99 Bratislava
IČO : 00603481
DIČ : 2020372596

Číslo spisu : objednávka č. OTS1800786 SNM18/010/SBe zo dňa 22.02.2018

Znalecký posudok č. 18/2018

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku registra "C" KN
parc.č. 4890 v k.ú. Petržalka zapísaného na List vlastníctva
č. 3589 vo vlastníctve Hlavného mesta Bratislava za účelom
vybudovania novej polyfunkčnej stavby s cieľom
majetkoprávne usporiadať vlastnícke vzťahy medzi užívateľom
a vlastníkom daného pozemku

Počet listov (z toho príloh): 19 (10)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN parc.č. 4890 v k.ú. Petržalka zapísaného na List vlastníctva č. 3589 vo vlastníctve Hlavného mesta Bratislava za účelom vybudovania novej polyfunkčnej stavby s cieľom majetkoprávne usporiadať vlastnícke vzťahy medzi užívateľom a vlastníkom daného pozemku

2. Dátum vyžiadania posudku: objednávka č. OTS1800786 SNM18/010/SBe zo dňa 22.02.2018 doručená 01.03.2018

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 02.03.2018

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 07.03.2018

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1800786 SNM18/010/SBe zo dňa 22.02.2018
- Kópia z katastrálnej mapy;
- Územnoplánovacia informácia MAGS OUIK 49863/16-319881 z 19.08.2016

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z Listu vlastníctva č. 3589, k. ú. Petržalka zo dňa 06.03.2018, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Petržalka
- Obhliadka a miestne šetrenie
- Údaje z internetu - realitných kancelárií

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- 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:

Neboli vznesené

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Majetkoprávne usporiadanie

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Použitá je metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov podľa Príloha č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciacie. Porovnávaciu metódu nie je možné použiť, nakoľko nie je dostupný dostatok informácií o prevode vlastníctva obdobných pozemkov v danej lokalite. Výnosová metóda nie je použitá, nakoľko ohodnocovaný pozemok nie je schopný samostatnej tvorby primeraných výnosov.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov polohovou diferenciáciou

Všeobecná hodnota pozemkov polohovou diferenciáciou sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

M - výmera pozemku v m²,

V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E.3.1.príl.č.3 Vyhl.

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciacie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$$

kde

- ks - koeficient všeobecnej situácie
- kv - koeficient intenzity využitia
- kD - koeficient dopravných vzťahov
- kP - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
- kI - koeficient druhu pozemku
- kZ - koeficient zvyšujúcich faktorov
- kR - koeficient redukujúcich faktorov

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve :

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA
Katastrálne územie: Petržalka

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3589

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. |
|----------------|-------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 4890 | 1190 | Zastavané plochy a nádvoria | 18 | 1 | | |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Ostatné parcely nevyžiadané

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 Hl.mesto SR Bratislava-Primaciálne nám.1 1 / 1
IČO :

Titul nadobudnutia Delimitačný protokol zo dňa 5.7.2002
Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis zo dňa 30.9.2002 - Delimitačný protokol zo dňa 9.8.2002 (GP002/2003)
Titul nadobudnutia Osvedčenie N 2/2009 Nz 6591/2009, NCRIs 6591/2009 o vydržaní zo dňa 03.03.2009. Z-2495/09

Účastník právneho vzťahu: Správca
2 Základná umelecká škola, Daliborovo námestie 2, Bratislava, PSČ 851 01, SR 1 / 1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Poznámka:

Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka a miestne šetrenie bolo vykonané bez prítomnosti objednávateľa a vlastníka pozemku. Pozemky je možné obhliadnuť z miestnej komunikácie

d) Technická dokumentácia a porovnanie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola predložená, situácia bola zistená pri obhliadke

e) Údaje katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

Údaje v katastri nehnuteľností zodpovedajú miestnemu šetreniu

f) Vymenovanie predmetu ohodnotenia:

Pozemok

parc.č. 4890 v k.ú. Petržalka, zastavané plochy a nádvorcia o výmere 1190 m²

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností



Pozemok sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v severozápadnej časti k.ú. Petržalka. V mieste je kompletná občianska vybavenosť. Ide o dvor a zeleň pri Základnej umeleckej škole na Daliborovom námestí. Je možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok je využívaný ako nádvorie, bude využitý na vybudovanie novej polyfunkčnej stavby.

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

V čase vypracovania znaleckého posudku neboli známe iné riziká s využívaním pozemkov.

2.1 Identifikácia pozemku: BA Petržalka

| Parcela | Druh pozemku | Vzorec | Spolu výmera [m ²] | Podiel | Výmera [m ²] |
|----------|-----------------------------|--------|-----------------------------------|--------|--------------------------|
| KNC 4890 | zastavané plochy a nádvoría | 1190 | 1190,00 | 1/1 | 1190,00 |

2.1.1 Metóda polohovej diferenciacie

POPIS

Jednotková východisková hodnota pozemku je podľa vyhlášky stanovená pre Bratislavu 66,39 EUR/m². Pozemok sa nachádza v širšom centre mesta Bratislava (ks – 1,4, kp – 1,3). Pozemok tvorí okolie nebytovej budovy - Základnej umeleckej školy (kv-1,00). Prístup k pozemku je z Daliborovho námestia. Dostupnosť doúzkého centra hl. mesta - Bratislava je automobilom do cca. 5 min, ide o územie mesta (kd – 1,00). V danej lokalite je možnosť napojenia na rozvody všetkých inžinierskych sietí (elektriny, verejného vodovodu, verejnej kanalizácie a zemného plynu) (ki-1,4). Pozemok sa nachádza v lokalite, kde sa dá predpokladať trvale zvýšený záujem o kúpu pozemkov (kz – 1,5). Ako redukujúci faktor je skutočnosť, že pozemok má nepravidelný tvar, v strede pozemku je nebytová budova. O pozemok podobného charakteru /dôvody špecifikované v redukujúcich faktoroch/ nie je zvýšený záujem (kr - 0,7). Stanovená všeobecná hodnota zodpovedá ponukovým cenám porovnateľných pozemkov z realitných portálov.

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

| Označenie a názov koeficientu | Hodnotenie | Hodnota koeficientu |
|---|--|---------------------|
| k_S koeficient všeobecnej situácie | 6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov | 1,40 |
| 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 | 2. obchodná poloha a byty | 1,30 |
| k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3) | 1,30 |
| k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov | 5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote | 1,50 |
| k_R koeficient redukujúcich faktorov | 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.) | 0,70 |

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov | Výpočet | Hodnota |
|------------------------------------|---|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciacie | $k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,50 * 0,70$ | 2,4843 |
| Jednotková hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,4843$ | 164,93 €/m ² |
| Všeobecná hodnota pozemku | $V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 1\ 190,00 \text{ m}^2 * 164,93 \text{ €/m}^2$ | 196 266,70 € |

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku registra "C" KN par.č. 1190 m² v hlavnom meste Bratislava, k.ú. Petržalka pre účel majetkovoprávneho vysporiadania

Pozemky:

| Druh pozemku | Číslo parcely | Výmera (m ²) |
|--------------|---------------|--------------------------|
| BA Petržalka | KNC 4890 | 1 190,00 |

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

196 266,70 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov | Všeobecná hodnota [€] |
|--|-----------------------|
| Pozemky | |
| BA Petržalka - parc. č. KNC 4890 (1 190 m ²) | 196 266,70 |
| Spolu VŠH | 196 266,70 |
| Zaokrúhlená VŠH spolu | 196 000,00 |

Slovom: Jedenstodevätidesiatšesťtisíc Eur

V Žiline, dňa 7.3.2018

Ing. Karel Poštulka
konateľ

IV. PRÍLOHY

| | | |
|---------------------|------------------------------------|---------------|
| Príloha č. 1 | List vlastníctva | 1 str. |
| Príloha č. 2 | Kópia z katastrálnej mapy | 2 str. |
| Príloha č. 3 | Mapy | 2 str. |
| Príloha č. 4 | Územnoplánovacia informácia | 4 str. |
| Príloha č. 5 | Objednávka | 1 str. |

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou

PATRIA, s.r.o., Žilina

zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre

odbor : 510000 - Ekonomika a riadenie podnikov

odvetvie: 510101 - Oceňovanie a hodnotenie podnikov

evidenčné číslo znaleckej organizácie 900162

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 18/2018 znaleckého denníku MS SR

V Žiline, dňa 07.03.2018

Ing. Karel Poštulka
zodpovedný za znaleckú činnosť

Poznámka : podľa Vyhlášky č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkov je podľa §3, ods. 3 znalecká organizácia oprávnená hodnotiť majetok podniku hodnotiť zložky majetku ak má v organizácii zapísaného znalca z príslušného znaleckého odboru.

Znalec pre hodnotenie nehnuteľností zapísaný v znaleckej organizácii PATRIA, s.r.o., Žilina:

Ing. Boris Timkanič - znalec menovaný rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici dňa 15.01.1979

pre základný odbor :

370000 - Stavebníctvo

odvetvie :

370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

zapísaný v zozname znalcov na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 913542