

Zámenná zmluva

uzatvorená podľa § 611 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
v znení neskorších predpisov

Zamieňajúci 1:

Rozhlas a televízia Slovenska

Sídlo : Mlynská dolina, 845 45 Bratislava
Štatutárny orgán : PhDr. Jaroslav Rezník, generálny riaditeľ
IČO : 47 232 480
DIČ : 2023169973
IČ DPH : SK 2023169973
Bankové spojenie : XXXXXX
Číslo účtu : XXXXXX
Zapísaná : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., Oddiel: Po, Vložka č.:
1922/B

(ďalej len „zamieňajúci 1“)

a

Zamieňajúci 2:

Sara HC, s.r.o.

Sídlo : Staré Grunty 24, 841 04 Bratislava
Štatutárny orgán : Jérémy Francois Hamilton Cristau, konateľ
Barbora Nemčovičová, konateľ
IČO : 51 238 489
DIČ : 2120641853
IČ DPH : SK2120641853
Bankové spojenie : XXXXXX
Číslo účtu : XXXXXX
Zapísaná : v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., Oddiel: Sro, Vložka č.:
124294/B

(ďalej len „zamieňajúci 2“)

sa dohodli na uzatvorení tejto zámennej zmluvy (ďalej len „zmluva“):

Článok I

Úvodné ustanovenie

1. Zamieňajúci 1 je výlučným vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, zapísanej na liste vlastníctva č. 183 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ako:
pozemok registra „C“, parcelné číslo 2920/37, o výmere 539 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, podiel: 1/1 (nehnuteľnosť uvedená v Čl. I bod 1. ďalej len „nehnuteľnosť 1“).
2. Zamieňajúci 2 je výlučným vlastníkom nasledovnej nehnuteľnosti, nachádzajúcej sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, zapísanej na liste vlastníctva č. 4857 vedenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, ako:
pozemok registra „C“, parcelné číslo 2920/36, o výmere 5200 m², druh pozemku:

zastavaná plocha a nádvorie, podiel: 1/1 (nehnutelnosť uvedená v Čl. I bod 2. ďalej len „nehnutelnosť 2“).

Článok II **Predmet zmluvy**

1. Predmetom tejto zmluvy je dohoda zmluvných strán o zámene nehnuteľností (pozemkov) podľa podmienok ako je uvedené ďalej v tejto zmluve a úprava vzájomných práv a povinností zmluvných strán.
2. Zamieňajúci 1 zamieňa v prospech zamieňajúceho 2 nehnuteľnosť (pozemok) uvedenú v Čl. III bod 3. tejto zmluvy a prevádza ju do výlučného vlastníctva zamieňajúceho 2 so spoluvlastníckym podielom 1/1. Zamieňajúci 1 sa zaväzuje odovzdať (previesť vlastníctvo) nehnuteľnosť (pozemok) uvedenú v Čl. III bod 3. tejto zmluvy zamieňajúcemu 2 a prevziať od zamieňajúceho 2 do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosť (pozemok) uvedenú v Čl. III bod 2. tejto zmluvy.
3. Zamieňajúci 2 zamieňa v prospech zamieňajúceho 1 nehnuteľnosť (pozemok) uvedenú v Čl. III bod 2. tejto zmluvy a prevádza ju do výlučného vlastníctva zamieňajúceho 1 so spoluvlastníckym podielom 1/1. Zamieňajúci 2 sa zaväzuje odovzdať (previesť vlastníctvo) nehnuteľnosť (pozemok) uvedenú v Čl. III bod 2. tejto zmluvy zamieňajúcemu 1 a prevziať od zamieňajúceho 1 do svojho výlučného vlastníctva nehnuteľnosť (pozemok) uvedenú v Čl. III bod 3. tejto zmluvy.

Článok III **Predmet zámeny**

1. Zamieňajúci 2 dal vypracovať geometrický plán na rozdelenie nehnuteľností uvedených v Čl. III bodoch 2. a 3. tohto článku zmluvy. Geometrický plán č. 34/2018 bol vyhotovený geodetom Ing. Ladislavom Ivanom dňa 01.02.2019, ktorý autorizačne overil Ing. Ladislav Ivan dňa 01.02.2019, úradne overil Ing. Marián Druska dňa 13.02.2019 pod číslom G1-229/2019 (ďalej len „geometrický plán č. 34/2018“).
2. Do výlučného vlastníctva zamieňajúceho 1 sa na základe tejto zmluvy a geometrického plánu č. 34/2018 prevádza pozemok vo výlučnom vlastníctve zamieňajúceho 2:
- novovytvorený pozemok C-KN parc. č. 2920/208 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 45 m², odčlenený podľa geometrického plánu č. 34/2018 od pozemku C-KN par. č. 2920/36, zapísaného v katastri nehnuteľností, ktoré spravuje Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. 4857, katastrálne územie Karlova Ves (ďalej len „Predmet zámeny 1“).
3. Do výlučného vlastníctva zamieňajúceho 2 sa na základe tejto zmluvy a geometrického plánu č. 34/2018 prevádza pozemok vo výlučnom vlastníctve zamieňajúceho 1:
- novovytvorený pozemok CKN par. č. 2920/207 o výmere 45 m², odčlenený podľa geometrického plánu č. 34/2018 od pozemku C-KN par. č. 2920/37, zapísaného v katastri nehnuteľností, ktoré spravuje Okresný úrad Bratislava, katastrálny odbor, na LV č. 183, katastrálne územie Karlova Ves (ďalej len „Predmet zámeny 2“).

Článok IV **Ohodnotenie predmetu zámeny**

1. Cena Predmetu zámeny 1 bola určená znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Branislav Ivan, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v znaleckom posudku č. 5/2019 zo dňa 18.2.2019, vo výške 9 134,55 EUR, cena je vrátane DPH.
2. Cena Predmetu zámeny 2 bola určená znalcom v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností, Ing. Branislav Ivan, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX v znaleckom posudku č. 5/2019 zo dňa 18.2.2019, vo výške 9 134,55 EUR, cena je vrátane DPH.
3. Zmluvné strany prehlasujú, že sa s obsahom znaleckého posudku uvedeným v bodoch 1. a 2. tohto článku oboznámili.
4. Daňovo-právne aspekty tejto zmluvy budú riešené v zmysle platných právnych predpisov.

5. Zmluvné strany vystavia za Predmet zámeny 1 uvedený v čl. III bode 2. tejto zmluvy a Predmet zámeny 2 uvedený v čl. III bode 3. tejto zmluvy vzájomné faktúry na sumy uvedené v čl. IV bodoch 1. a 2. tejto zmluvy do 5 pracovných dní odo dňa doručenia rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva k Predmetu zámeny s lehotou splatnosti 14 dní odo dňa vystavenia faktúry. K sumám bude účtovaná DPH v zmysle platných právnych predpisov.
6. Zmluvné strany sa dohodli na započítaní vzájomných pohľadávok vyplývajúcich z faktúr vystavených podľa bodu 5. tohto článku v rozsahu, v akom sa kryjú, t. j. v sume vo výške 9 134,55 EUR, a to momentom vystavenia oboch faktúr, resp. momentom vystavenia neskoršej z faktúr podľa bodu 5. tohto článku. Zmluvné strany zhodne prehlasujú, že vzájomné pohľadávky sa kryjú v plnej výške.

Článok V

Odobzdanie predmetu zámeny

1. Zmluvné strany sa dohodli na vzájomnom odovzdaní predmetov zámeny do 3 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
2. Od okamihu odovzdania predmetu zámeny sa zamieňajúci 1 zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s užívaním nehnuteľnosti 2.
3. Od okamihu odovzdania predmetu zámeny sa zamieňajúci 2 zaväzuje znášať všetky náklady súvisiace s užívaním nehnuteľnosti 1.

Článok VI

Nadobudnutie vlastníckeho práva

1. Vecno-právne účinky nadobudnutia vlastníckeho práva zamieňajúceho 1 a 2 k predmetu zámeny nastanú právoplatným rozhodnutím príslušného okresného úradu, katastrálneho odboru, o povolení vkladu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy.
2. Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vlastníckeho práva bude podpísaný a podaný oboma účastníkmi tejto zmluvy bezodkladne po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy.
3. Náklady súvisiace s prevodom vlastníckeho práva podľa tejto zmluvy bude znášať zamieňajúci 2.
4. Účastníci sa zaväzujú poskytnúť si vzájomnú súčinnosť vyplývajúcu z tejto zmluvy, vrátane súčinnosti potrebnej pre prevod vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy a odstránenia prípadných nedostatkov návrhu na vklad alebo tejto zmluvy.

Článok VII

Vyhlásenia zmluvných strán

1. Zamieňajúci 1 vyhlasuje, že mu nie sú známe akékoľvek faktické alebo právne vady Predmetu zámeny 1, na ktoré by mal zamieňajúceho 2 pred uzavretím tejto zmluvy upozorniť.
2. Zamieňajúci 2 vyhlasuje, že mu nie sú známe akékoľvek faktické alebo právne vady Predmetu zámeny 2, na ktoré by mal zamieňajúceho 1 pred uzavretím tejto zmluvy upozorniť.
3. Zamieňajúci 1 vyhlasuje, že stav a vlastnosti Predmetu zámeny 2 sú mu známe, nakoľko si ju pred podpisom tejto zmluvy osobne a podrobne obhliadol.
4. Zamieňajúci 2 vyhlasuje, že stav a vlastnosti Predmetu zámeny 1 sú mu známe, nakoľko si ju pred podpisom tejto zmluvy osobne a podrobne obhliadol.
5. Zamieňajúci 1 vyhlasuje, že na Predmete zámeny 1 neviaznu žiadne záložné práva, vecné bremená, nájomné práva a ani žiadne iné vecné alebo záväzkové práva (nároky) tretích osôb.
6. Zamieňajúci 2 vyhlasuje, že na Predmete zámeny 2 neviaznu žiadne záložné práva, vecné bremená, nájomné práva a ani žiadne iné vecné alebo záväzkové práva (nároky) tretích osôb.
7. Zamieňajúci 1 vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy sú uhradené všetky splatné dane a poplatky súvisiace s vlastníctvom a užívaním Predmetu zámeny 1.
8. Zamieňajúci 2 vyhlasuje, že ku dňu podpisu tejto zmluvy sú uhradené všetky splatné dane a poplatky súvisiace s vlastníctvom a užívaním Predmetu zámeny 2.

9. V prípade, ak sa vyhlásenia zamieňajúceho 1 uvedené v bode 1., 5. a 7. tohto článku tejto zmluvy ukážu ako nepravdivé, vznikne zamieňajúcemu 2 právo na odstúpenie od zmluvy.
10. V prípade, ak sa vyhlásenia zamieňajúceho 2 uvedené v bode 2., 6. a 8. tohto článku tejto zmluvy ukážu ako nepravdivé, vznikne zamieňajúcemu 1 právo na odstúpenie od zmluvy.

Článok VIII **Záverečné ustanovenia**

1. Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu oboma zmluvnými stranami a účinnosť nadobúda v zmysle ust. 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení nasledujúcim dňom po dni jej zverejnenia v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády SR. Vecno-právne účinky prevodu vlastníckeho práva na základe tejto zmluvy nastanú spôsobom podľa čl. V tejto zmluvy.
2. Práva a povinnosti zmluvných strán, ktoré nie sú upravené touto zmluvou, sa spravujú príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka.
3. Meniť a dopĺňať túto zmluvu je možné len na základe zhodného prejavu vôle zmluvných strán písomnými dodatkami.
4. Zmluva je vyhotovená v štyroch (4) rovnopisoch, z ktorých po jednom (1) obdržia obaja účastníci tejto zmluvy a dva (2) rovnopisy sú určené pre katastrálne konanie.
5. Zmluvné strany vyhlasujú a potvrdzujú, že súhlasia s obsahom zmluvy, že táto zmluva vyjadruje ich skutočnú, vážnu a slobodnú vôľu a že túto zmluvu neuzavreli ani v tiesni ani za nápadne nevýhodných podmienok. Na znak toho zmluvné strany túto zmluvu vlastnoručne podpisujú.

Prílohy:

Príloha č. 1 Geometrický plán č. 34/2018
Príloha č. 2 Znalecký posudok č. 5/2019

V, dňa

V, dňa

Zamieňajúci 2:

Zamieňajúci 1:

.....
Jérémy Francois Hamilton Cristau
konateľ
Sara HC, s.r.o.

.....
PhDr. Jaroslav Rezník
generálny riaditeľ
Rozhlas a televízia Slovenska

.....
Barbora Nemčovičová.
konateľ
Sara HC, s.r.o.

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
Číslo			Výmera	Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku kód	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely										ha	m2		
LV	PK	KN	ha	m2						parcely	ha	m2		
Stav právny je totožný s registrom C KN														
4857		2920/36	5200							2920/36	5155		zast.pl. 18	Doterajší
183		2920/37	539							2920/37	494		zast.pl. 18	Detto
										2920/207	45		zast.pl. 18	Detto
										2920/208	45		zast.pl. 18	Detto
Spolu:			5739								5739			

Legenda: kód spôsobu využívania 18 - pozemok, na ktorom je dvor

Spoplatnené v zmyslu zákona č. 145/1996 Z.z.

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

Vyhoviteľ GEOLIK s.r.o. Vrútocká 22 821 04 Bratislava IČO 4377 2021		Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Bratislava IV.</i>	Obec <i>Bratislava - m.č. Karlova Ves</i>
		Kat. úz. <i>Karlova Ves</i>	Číslo plánu <i>34/2018</i>	Mapový list č. <i>Stupava 0-9/14 Stupava 0-9/23</i>
<i>na oddelenie pozemkov</i>				
GEOMETRICKÝ PLÁN <i>parc. č. 2920/207 a 2920/208</i>				
Vyhotovil		Autorizačne overil:		Úradne overil:
				Meno: Ing. Marián Druška
Dňa: <i>01.02.2019</i>	Meno: <i>Ing. Ladislav IVAN</i>	Dňa: <i>01.02.2019</i>	Meno: <i>Ing. Ladislav IVAN</i>	Dňa: <i>13.2.2019</i> Číslo: <i>G1-229/2019</i>
Nové hranice boli v prírode označené <i>drev. kolíkmi</i>		Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/95 Z.z.
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <i>4896</i>				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

2920/83

d 2920/77

d 2920/201
d 2920/202

#	143
#	142
#	141
#	140
#	139
#	138

n.m.



d 2920/48

Stupava 0-9/23
Stupava 0-9/14

d 2920/37

d 2920/36

d 2920/207
-9.50-
-11.47-
-13.31-

d 2920/11

2920/38

d 2920/205

d 2920/208
-7.08-
3. n.m.

2920/39

2923/2

-85.45-



Ing. Branislav Ivan [redacted], tel.: [redacted]
znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností

Zadávatel' : Sara HC, s.r.o.
ul. Staré Grunty č. 24
841 04 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: 15.02.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 5/2019

Vo veci :

Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov, parciel č. 2920/207 a 2920/208 v zmysle geometrického plánu č. G1-229/2019 zo dňa 13.02.2019, k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV, pre účel prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

Počet strán (z toho príloh) : 26 (15)
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov, parciel č. 2920/207 a 2920/208 v zmysle geometrického plánu č. G1-229/2019 zo dňa 13.02.2019, k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV.

2. Účel znaleckého posudku: Prevod vlastníckych práv k nehnuteľnosti.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 15.02.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 15.02.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5a) Podklady dodané zadávateľom:

- a) Ústna objednávka zo dňa 15.02.2019
- b) Geometrický plán

5b) Podklady získané znalcom:

- a) Výsledky miestnej obhliadky a zameranie.
- b) Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 4857 zo dňa 18.02.2019, k. ú. Karlova Ves, vytvorený cez katastrálny portál.
- c) Výpis z katastra nehnuteľností, z LV č. 183 zo dňa 18.02.2019, k. ú. Karlova Ves, vytvorený cez katastrálny portál.
- d) Informatívna kópia z mapy, vytvorená cez katastrálny portál zo dňa 18.02.2019, k. ú. Karlova Ves.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty, v znení jej novely č. 213/2017.

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 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 katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľnosti a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota (market value)* alebo *obecná cena*. Súčasné znenie platnej vyhlášky pre ohodnocovanie nehnuteľnosti (492/2004 Z.z. - Príloha 3) umožňuje stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti nasledovnými postupmi:

- Porovnávacou metódou s už zrealizovanými prevodmi a prechodmi nehnuteľností v danom mieste a čase.

- Výnosovou metódou (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos). Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia výnosovosti:

$$VŠH_{POZ} = OZ/K \quad [€]$$

kde OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku [€/rok]; k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Minimálna výška úrokovej miery v percentách sa rovná 1,5 násobku základnej úrokovej sadzby Európskej centrálnej banky, úroková miera zohľadňuje aj zafaženie daňou z príjmu.

- Metódou polohovej diferenciácie (= metóda nepriameho porovnania):

a) pozemky: $VŠH_{POZ} = M \cdot VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€]$

kde M - výmera pozemku [m²]; VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku; technická hodnota stavby; k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie [-] stanovený nasledovne: $k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R \quad [-]$,

kde: k_S - koeficient všeobecnej situácie [-]; k_V - koeficient intenzity využitia [-]; k_D - koeficient dopravných vzťahov [-]; k_F - koeficient funkčného využitia územia [-]; k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku [-]; k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov [-]; k_R - koeficient redukujúcich faktorov [-].

- Naegeliho metóda:

Keďže je spracovaná projektová dokumentácia na budúcu zástavbu na predmetnom pozemku, t.j. je možné stanoviť približnú východiskovú hodnotu stavby, porovnávam metódu polohovej diferenciácie s Naegeliho metódou opísanou v knihe Doc. Ing. Alberta Bradáča, DrSc.: *Teórie oceňování nemovitostí, III. rozšírené vydanie, Brno 1995 (str. 289 - 298,)* ktorá slúži k stanoveniu hodnoty pozemku vo vzťahu k hodnote stavby na ňom stojacej.

Výber vhodnej metódy vykoná znalec. Výber je v znaleckom posudku zdôvodnený. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne, pričom v závere bude po zdôvodnení uvedená len všeobecná hodnota určená vybranou metódou, ktorá najvhodnejšie vystihuje definíciu všeobecnej hodnoty.

8. Osobité požiadavky zadávateľa:

Žiadne osobité požiadavky neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE :

a) Výber použitej metódy :

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z. z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z. z., vyhlášky MS SR č. 47/2009 Z. z., vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z. z. a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z..

Použitá je metóda polohovej diferenciácie z dôvodov, že hodnotené pozemky nie sú prenajímané, a teda neprinášajú výnos.

Porovnávací metóda nie je použitá, pretože k spracovaniu posudku nemám k dispozícii dostatok hodnoverných údajov z posledného obdobia (cca jedného roku) o cenách nehnuteľností z realizovaných prevodov na trhu nehnuteľností dosahovaných u obdobných nehnuteľností v porovnateľnom mieste a čase.

Pod *Všeobecnou hodnotou (VŠH)* sa rozumie výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

1. List vlastníctva č. 4857 zo dňa 18.02.2019, vytvorený cez katastrálny portál, k. ú. Karlova Ves - vid' príloha č. 1
2. List vlastníctva č. 183 zo dňa 18.02.2019, vytvorený cez katastrálny portál, k. ú. Karlova Ves - vid' príloha č. 2

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia: Vykonané dňa 15.02.2019 za prítomnosti zástupcu zadávateľa posudku. Pri miestnej obhliadke bol porovnaný skutočný stav nehnuteľností so stavom vedeným v katastri nehnuteľností.

d) Technická dokumentácia:

Po technickej stránke sa dokumentácia nehnuteľností zhoduje so skutočnosťou..

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Po právnej stránke sa dokumentácia nehnuteľností zhoduje so skutočnosťou. Geometrickým plánom č. G1-229/2019 zo dňa 13.02.2019 boli pozemky rozdelené na p. č. 2920/207 a 2920/208.

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

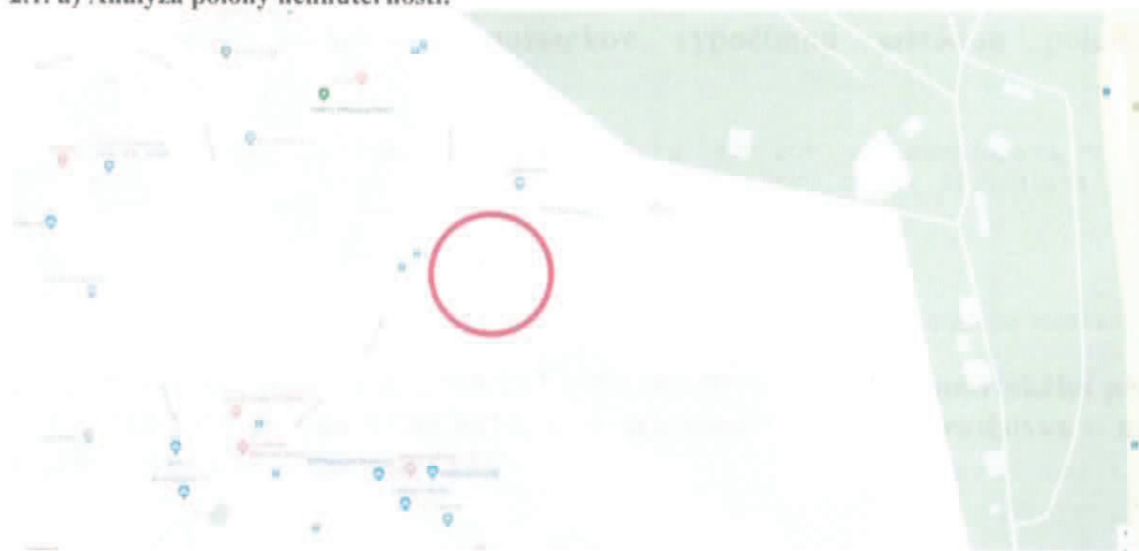
- Pozemok, parcela č. 2920/207, výmera 45 m², zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV - v zmysle geometrického plánu č. G1-229/2019 zo dňa 13.02.2019
- Pozemok, parcela č. 2920/208, výmera 45 m², zastavané plochy a nádvoria, k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava - m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV - v zmysle geometrického plánu č. G1-229/2019 zo dňa 13.02.2019

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

Nenachádzajú sa.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1. a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v Bratislave v mestskej časti Karlova Ves v k. ú. Karlova Ves. V blízkosti sa nachádza ulica Staré Grunty, po ktorej prechádza viacero spojov MHD. Dostupnosť centra mesta je prostriedkami MHD v rozsahu cca 15-20 minút. Okolitú zástavbu tvoria prevažne stavby na bývanie a občianskej vybavenosti. Z hľadiska polohy k centru ide o bežné sídlisko mimo centrálnej mestskej zóny. V posudzovanej lokalite je dopyt po nehnuteľnostiach v porovnaní s ponukou vzhľadom ku konsolidovanému prostrediu, vysokému stupňu občianskej vybavenosti, nižšiemu stupňu zástavby a dobrému dopravnému spojeniu s centrom mesta vyšší. Nákupné možnosti v tejto lokalite sú na vysokej úrovni, z dôvodu dostupnosti poskytovaných služieb bežnej a špecializovanej obchodnej siete do vzdialenosti 500 m. Dostupnosť centrálnych úradov Slovenskej republiky v Hl. Meste SR Bratislava je do 30 minút MHD alebo 20 minút autom. Priamo na sídlisku Karlova Ves je viacero základných a stredných škôl a gymnázií. Súčasťou vybavenosti sú materské školy, viaceré lekárne. Na sídlisku je dostatok plôch verejnej zelene a centrálny park. Prostredie v okolí nehnuteľnosti je tiché a bez výraznejších záťaží. Využitie lokality bude aj v budúcnosti orientované na stavby pre bývanie. Konfliktné skupiny pri miestnej obhliadke neboli zistené. Hustota vzhľadom k charakteru zástavby nie je vysoká.

Pracovné príležitosti obyvateľstva Bratislavy sú podľa štatistických údajov najlepšie z celého územia SR. V Bratislave sídlia všetky orgány a inštitúcie, kultúra, školstvo a zdravotníctvo je nad úrovňou ostatných krajov.

2.1. b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie nehnuteľnosti je z hľadiska účelu daná charakterom okolitej zástavby a technickými a priestorovými pomermi na mieste.

2.1. c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Pre ďalšie prevádzkovanie v súčasnom charaktere, nevznikajú žiadne riziká z využitia nehnuteľnosti.

Podľa LV č. 4857 sa k nehnuteľnosti viažu ťarchy: - vid' príloha č. 1

Podľa LV č. 183 sa k nehnuteľnosti viažu ťarchy: - vid' príloha č. 2

Rovnako podľa znalcov dostupných poznatkov nevyplývajú pre budúce užívanie nehnuteľnosti žiadne iné administratívne, právne, dopravné ani technické riziká.

2.1.1. Všeobecná hodnota pozemkov vypočítaná metódou polohovej diferenciácie

Hodnotené pozemky, parcely č. 2920/207 a 2920/208 sa nachádzajú v obci Bratislava - m. č. Karlova Ves, k. ú. Karlova Ves, okres Bratislava IV, v zastavanom území obce.

Pozemky je možné napojiť na všetky druhy inžinierskych sietí.

Bratislava má cca 500 000 trvale bývajúcich obyvateľov a je hlavným mestom SR.

2.1.2. Pozemky, parcely č. 2920/207 a 2920/208 v zmysle geometrického plánu č. G1-229/2019 zo dňa 13.02.2019, k. ú. Karlova Ves, obec Bratislava – m. č. Karlova Ves, okres Bratislava IV

2.1.2.1 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2920/207	zastavané plochy a nádvoria	45	45,00	1/1	45,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny 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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50

k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory: - napríklad tvar pozemku - výmera pozemku - nie je možnosť zástavby pozemku	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,40 * 0,70$	3,0576
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0576$	202,99 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 45,00 \text{ m}^2 * 202,99 \text{ €/m}^2$	9 134,55 €

2.1.2.2 Pozemok

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
2920/208	zastavané plochy a nádvoría	45	45,00	1/1	45,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny 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	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory: - napríklad tvar pozemku - výmera pozemku - nie je možnosť zástavby pozemku	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,40 * 0,70$	3,0576
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,0576$	202,99 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 45,00 \text{ m}^2 * 202,99 \text{ €/m}^2$	9 134,55 €

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

podľa vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z. z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z. z., vyhlášky MS SR č. 47/2009 Z. z. a vyhlášky MS SR č. 254/2010 Z. z.

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

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok - parc. č. 2920/207 (45 m ²)	9 134,55
Pozemok - parc. č. 2920/208 (45 m ²)	9 134,55
Všeobecná hodnota celkom	18 269,10
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	18 300,00

Slovom: Osemnásťtisícristo Eur

V Bratislave
dňa 18.02.2019



Ing. Branislav Ivan
znalec

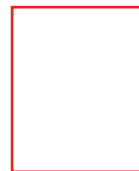
V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore 37 00 00 - stavebníctvo, odvetvia 37 01 00 pozemné stavby a 37 09 00 odhad hodnoty nehnuteľnosti, pod evidenčným číslom 911339.

Znalecký úkon je zapísaný v denníku pod číslom 5/2019.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého úkonu.

V Bratislave 18.02.2019



Ing. Branislav Ivan

СВАДЕБНА ПОЛОЖКА

Учредено е сватобно дружество с ограничена отговорност, съставено от следните лица:

1. *[Име]* - *[Адрес]*

2. *[Име]* - *[Адрес]*

3. *[Име]* - *[Адрес]*

4. *[Име]* - *[Адрес]*

5. *[Име]* - *[Адрес]*

6. *[Име]* - *[Адрес]*

7. *[Име]* - *[Адрес]*

8. *[Име]* - *[Адрес]*

9. *[Име]* - *[Адрес]*

10. *[Име]* - *[Адрес]*

11. *[Име]* - *[Адрес]*

12. *[Име]* - *[Адрес]*

13. *[Име]* - *[Адрес]*

14. *[Име]* - *[Адрес]*

15. *[Име]* - *[Адрес]*

16. *[Име]* - *[Адрес]*

17. *[Име]* - *[Адрес]*

18. *[Име]* - *[Адрес]*

19. *[Име]* - *[Адрес]*

20. *[Име]* - *[Адрес]*

21. *[Име]* - *[Адрес]*

22. *[Име]* - *[Адрес]*

23. *[Име]* - *[Адрес]*

24. *[Име]* - *[Адрес]*

25. *[Име]* - *[Адрес]*

26. *[Име]* - *[Адрес]*

27. *[Име]* - *[Адрес]*

28. *[Име]* - *[Адрес]*

29. *[Име]* - *[Адрес]*

30. *[Име]* - *[Адрес]*

31. *[Име]* - *[Адрес]*

32. *[Име]* - *[Адрес]*

33. *[Име]* - *[Адрес]*

34. *[Име]* - *[Адрес]*

35. *[Име]* - *[Адрес]*

36. *[Име]* - *[Адрес]*

37. *[Име]* - *[Адрес]*

38. *[Име]* - *[Адрес]*

39. *[Име]* - *[Адрес]*

40. *[Име]* - *[Адрес]*

41. *[Име]* - *[Адрес]*

42. *[Име]* - *[Адрес]*

43. *[Име]* - *[Адрес]*

44. *[Име]* - *[Адрес]*

45. *[Име]* - *[Адрес]*

46. *[Име]* - *[Адрес]*

47. *[Име]* - *[Адрес]*

48. *[Име]* - *[Адрес]*

49. *[Име]* - *[Адрес]*

50. *[Име]* - *[Адрес]*

51. *[Име]* - *[Адрес]*

52. *[Име]* - *[Адрес]*

53. *[Име]* - *[Адрес]*

54. *[Име]* - *[Адрес]*

55. *[Име]* - *[Адрес]*

56. *[Име]* - *[Адрес]*

57. *[Име]* - *[Адрес]*

58. *[Име]* - *[Адрес]*

59. *[Име]* - *[Адрес]*

60. *[Име]* - *[Адрес]*

61. *[Име]* - *[Адрес]*

62. *[Име]* - *[Адрес]*

63. *[Име]* - *[Адрес]*

64. *[Име]* - *[Адрес]*

65. *[Име]* - *[Адрес]*

66. *[Име]* - *[Адрес]*

67. *[Име]* - *[Адрес]*

68. *[Име]* - *[Адрес]*

69. *[Име]* - *[Адрес]*

70. *[Име]* - *[Адрес]*

71. *[Име]* - *[Адрес]*

72. *[Име]* - *[Адрес]*

73. *[Име]* - *[Адрес]*

74. *[Име]* - *[Адрес]*

75. *[Име]* - *[Адрес]*

76. *[Име]* - *[Адрес]*

77. *[Име]* - *[Адрес]*

78. *[Име]* - *[Адрес]*

79. *[Име]* - *[Адрес]*

80. *[Име]* - *[Адрес]*

81. *[Име]* - *[Адрес]*

82. *[Име]* - *[Адрес]*

83. *[Име]* - *[Адрес]*

84. *[Име]* - *[Адрес]*

85. *[Име]* - *[Адрес]*

86. *[Име]* - *[Адрес]*

87. *[Име]* - *[Адрес]*

88. *[Име]* - *[Адрес]*

89. *[Име]* - *[Адрес]*

90. *[Име]* - *[Адрес]*

91. *[Име]* - *[Адрес]*

92. *[Име]* - *[Адрес]*

93. *[Име]* - *[Адрес]*

94. *[Име]* - *[Адрес]*

95. *[Име]* - *[Адрес]*

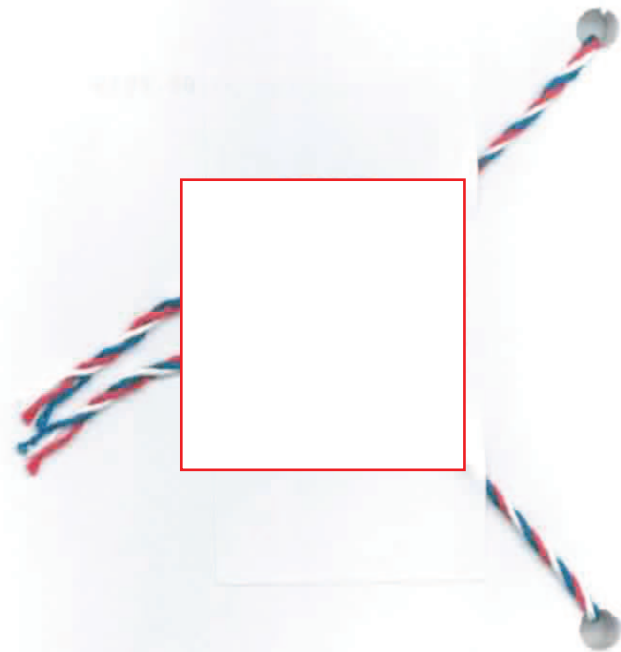
96. *[Име]* - *[Адрес]*

97. *[Име]* - *[Адрес]*

98. *[Име]* - *[Адрес]*

99. *[Име]* - *[Адрес]*

100. *[Име]* - *[Адрес]*



5
5

5
5