

Znalec: Ing. Juraj Talian, PhD., Hrobákova 13, 851 02 Bratislava, Tel.: 0903127715
Znalec v odbore stavebníctvo
Odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností a Pozemné stavby
Evidenčné číslo: 914986

Objednávateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námestie č. 1, 814 99 Bratislava

Číslo objednávky: Objednávka č. OTS2101648 zo dňa 05.05.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 42/2021

Vo veci: Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 21357, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1656, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto,

pre účel bankového a grantového financovania a nepeňažného vkladu do základného imania.

Počet strán (z toho príloh) : 11 (z toho 4 strany príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3x v tlačenej forme, 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:
pozemok parcelné číslo 21357, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1656, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto.

2. Účel znaleckého posudku:

Bankové a grantové financovanie a nepeňažný vkladu do základného imania.

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

18.05.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

30.05.2021

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2101648, zo dňa 05.05.2021, schválená dňa 05.05.2021 (originál a vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva číslo 1656, zo dňa 30.05.2021, kat. územie Staré Mesto, (vyhotovený cez katastrálny portál);
- Informatívna kópia z mapy zo dňa 30.05.2021, kat. územie Staré Mesto (vyhotovená cez katastrálny portál).

6. 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. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- 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 v znení neskorších predpisov;
- 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;
- 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 prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení vyhlášky č. 500/2005 Z. z.;
- 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. 254/2010, ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov;
- Vyhláška MS SR č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku 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;
- Zákon číslo 513/1991 Zb. z 05.11.1991- Obchodný zákonník, v znení neskorších predpisov.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

- Všeobecná hodnota (VŠH) je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnu 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 neprimeranou pohnútkou. Obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ vo svojej objednávke neuviedol žiadne osobitné požiadavky.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3 k vyhláške Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Zbierky zákonov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví týmito metódami:

- porovnávací metóda;
- výnosová metóda (použije sa v prípade, že pozemok je schopný dosahovať výnos);
- metóda polohovej diferenciacie.

Všeobecná hodnota môže byť stanovená rôznymi metódami- výber vhodnej metódy vykoná znalec. Podľa účelu znaleckého posudku možno použiť aj viac metód súčasne.

Všeobecná hodnota pozemkov – porovnávací metóda:

Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie sa vykonáva na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku. Podklady na porovnanie musia byť plne identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu. Pre nedostatok hodnoverných a preskúmateľných podkladov pre dané pozemky, porovnávací metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov tvoriacich predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – výnosová metóda:

Použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Pozemok tvoriaci predmet znaleckého posudku je bez výnosu, preto výnosová metóda nebude použitá pri výpočte všeobecnej hodnoty pozemku tvoriaceho predmet znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota pozemkov – metóda polohovej diferenciacie:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obce, nepoľnohospodárskych a nelesných pozemkov a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaného územia obce určených na stavbu je stanovená vynásobením výmery pozemku jednotkovou všeobecnou hodnotou pozemku. Jednotková všeobecná hodnota pozemku je stanovená úpravou jednotkovej východiskovej hodnoty pozemkov koeficientom polohovej diferenciacie, vyjadrujúci vplyv polohy a ostatných faktorov vplývajúcich na všeobecnú hodnotu v mieste a čase.

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia podľa UPI. Metódu polohovej diferenciacie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohádkou. Cena je obvykle vrátane DPH.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ, vytvorený cez katastrálny portál, ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1656

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA:

PARCELY registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
21357	588	ostatná plocha	29	1		

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9886/8 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4153.

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa predmetnej parcely - pozri list vlastníctva v prílohe alebo na priloženom CD.

Iné údaje: Netýkajú sa predmetnej parcely - pozri list vlastníctva v prílohe alebo na priloženom CD.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Osobná obhliadka pozemkov bola vykonaná dňa 18.05.2021 za účasti zástupcu zadávateľa- Ing. arch. Kataríny Bergerovej. Architektka, Metropolitný inštitút Bratislavy. Bola vykonaná fotodokumentácia skutkového stavu pozemku, ktorej časť je spracovaná v prílohe znaleckého posudku.

d) Porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová a stavebná dokumentácia. Územnoplánovacia informácia alebo iná dokumentácia nebola predložená.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Poskytnuté údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutkovým stavom. Nie sú zistené žiadne rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra. Vlastníctvo k parcele číslo 21357 je usporiadané- vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

- parcelné číslo 21357, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1656, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto.

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

-

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Pozemok sa nachádza v historickom centre Bratislavy. Jedná sa o rovinné územie s historickými stavbami občianskej a bytovej vybavenosti, z juhovýchodnej strany v susedstve s objektom bývalých kúpeľov Grössling, kde mesto Bratislava prichádza so zámerom obnoviť pôvodnú funkciu kúpeľov, pridať k nim nové formy kultúrno- komunitných aktivít a otvoriť tak priestor verejnosti. V pešej dostupnosti do 5 minút je veľmi dobrá občianska vybavenosť a inštitúcie národného významu- Miestny úrad Bratislava- Staré Mesto, Slovenské Národné múzeum, osobný prístav, Slovenská národná galéria, Slovenské národné divadlo, ďalej množstvo prevádzok obchodu, služieb, gastro, a pod. Hustá sieť MHD- električky, autobus, trolejbus.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie pozemku je limitujúce vzhľadom na jeho tvar, veľkosť, polohu. Jedná sa o súčasť verejného priestoru- po obvode parcela je využívaná na pozdĺžne parkovanie, ostatná časť zatravnená s parkovou zeleňou. Iné využitie aktuálne nie je reálne predpokladať.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť súčasné využívanie nehnuteľností.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

Pozemok je geometricky a polohovo určený, zobrazený v katastrálnej mape a označený parcelným číslom (parcela), vedený na liste vlastníctva ako ostatná plocha v zastavanom území obce Bratislava, m. č. Staré Mesto. Je rovinný, približne trojuholníkového tvaru, z časti zastavaný- po jeho obvode spevnenými asfaltovými plochami a ostatná časť je lemovaná betónovými obrubníkmi výšky asi 350 mm a v priestore sa nachádza parková zeleň a stromy. Prístup je z okolitých miestnych verejných komunikácií- Kúpeľná a Medená ulica. V mieste sú predpokladám všetky inžinierke siete- vodovod, kanalizácia, teplovod, plyn, elektrická energia, telekomunikácie a rozvody optickej siete.

Koeficient povyšujúcich faktorov stanovujem vo výške 2,40- zrealnenie východiskovej hodnoty na mernú jednotku pozemku zároveň s dlhodobým zvýšeným dopytom o kúpu pozemkov v Bratislave. Koeficient redukujúcich faktorov stanovujem vo výške 0,70 z dôvodu tvaru, polohy, obmedzeného využitia- súčasť verejného priestoru.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
21357	ostatná plocha	588	588,00	1/1	588,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	7. prednostné obchodné ulice a miesta v užšom centre miest nad 100 000 obyvateľov, najlepšie miesta pre obchod v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov	1,70
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	5. pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum hromadnej dopravy (autobus, trolejbus, električka)	1,05
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,50
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	2,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, obmedzujúce regulatívny zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,70 * 0,90 * 1,05 * 1,50 * 1,50 * 2,40 * 0,70$	6,0726
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,0726$	403,16 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 588,00 \text{ m}^2 * 403,16 \text{ €/m}^2$	237 058,08 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

ÚLOHA:

Stanovenie odhadu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti:

pozemok parcelné číslo 21357, zapísaný na liste vlastníctva číslo 1656, obec Bratislava, katastrálne územie Staré Mesto, pre účel bankového a grantového financovania a nepeňažného vkladu do základného imania.

ODPOVEĎ:

Ku dňu 30.05.2021 stanovujem odhad všeobecnej hodnoty uvedenej nehnuteľnosti, vo výške:

237 000,00 Eur

Všeobecná hodnota pozemku je stanovená metódou polohovej diferenciácie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia. Metódu polohovej diferenciácie považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala nehnuteľnosť dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, vrátane dane z pridanej hodnoty.

Posúdenie nepeňažného vkladu:

Pre spracovanie znaleckého posudku zadávateľ nepredložil žiadne také relevantné doklady, z ktorých by bolo možné zrealizovať posúdenie vyžadované v zmysle § 59, ods. 3 Obchodného zákonníka.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok p. č. 21357, k. ú. Staré Mesto - parc. č. 21357 (588 m ²)	237 058,08
Všeobecná hodnota celkom	237 058,08
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	237 000,00

Slovom: Dvestotridsaťsedemtisíc Eur

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Neboli zistené.

Znalecký úkon (znalecký posudok) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Objednávateľovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 30.5.2021

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

- Objednávka číslo OTS2101648 zo dňa 11.01.2021 (1xA4)
- Výpis z katastra nehnuteľností, čiast. výpis z LV č. 1656 k. ú. Staré Mesto- strana č. 1 z 34 (1xA4)
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy (1xA4)
- Fotodokumentácia (1xA4)

SPOLU PRÍLOHY: 4xA4

Strana č. 7
Strana č. 8
Strana č. 9
Strana č. 10
STRANA č. 7 - 10