

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. OTS2104459 zo dňa 19.11.2021

DOPLNENIE číslo 1

k znaleckému posudku číslo 42/2021 zo dňa 30.05.2021

znalecký úkon číslo 101/2021

Vo veci: Doplnenie posúdenia nepeňažného vkladu v znaleckom posudku číslo 42/2021, predmetom ktorého bolo 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) : 8 (z toho 3 strany prílohy)

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

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Doplnenie posúdenia nepeňažného vkladu v znaleckom posudku číslo 42/2021, predmetom ktorého bolo 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.

2. Účel znaleckého úkonu:

Doplnenie posúdenia nepeňažného vkladu v znaleckom posudku číslo 42/2021, predmetom ktorého bolo 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.

3. Dátum, ku ktorému je doplnenie k znaleckému posudku vypracované:

25.11.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS2104459 zo dňa 19.11.2021 (formáte PDF);
- List číslo MAGS OČM/2021 zo dňa 23.11.2021 vo veci „Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 889/2021 zo dňa 24.06.2021, prijatého k bodu Založenie obchodnej spoločnosti MKK Grössling s.r.o.“ (vo formáte PDF).

b) podklady získané znalcom:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

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

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

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

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

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

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMOK POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Znenie podľa znaleckého posudku číslo 42/2021 zo dňa 30.05.2021:

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 diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia. 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 neprímeranou 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.

sa ruší a nahrádza znením:

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 diferenciacie, ktorá objektivizačnými faktormi vystihuje stav, veľkosť a vybavenie pozemku IS, možnosti prístupu, možnosti využitia. 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 pohnútkou, vrátane dane z pridanej hodnoty.

Posúdenie nepeňažného vkladu:

V prípade, že vkladateľ v súvislosti s vkladom do základného imania obchodnej spoločnosti prevezme záväzok na vklad do výšky 237 000,00 EUR, stanovená, vyššie uvedená všeobecná hodnota zodpovedá v zmysle ustanovenia § 59 zákona č. 513/1991 Zb., Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov hodnote prevzatého záväzku na vklad do spoločnosti.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

3. MIMORIADNE RIZIKÁ

Bez zmeny- pozri znalecký posudok číslo 42/2021.

Znalecký úkon (Doplnenie číslo 1 k znaleckému posudku číslo 42/2021) bol vypracovaný v štyroch vyhotoveniach, z ktorých tri odovzdané Zadávatel'ovi a jeden ostáva v archíve Znalca.

V Bratislave dňa 25.11.2021

Ing. Juraj Talian, PhD.

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo OTS2104459 zo dňa 19.11.2021 (1xA4)
2. List číslo MAGS OČM/2021 zo dňa 23.11.2021 (2xA4)

Strana č. 5
Strana č. 6 - 7

SPOLU PRÍLOHY: 3xA4

STRANA č. 5 - 7