

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD., znalec v odbore **Stavebníctvo**, odvetvia **Pozemné stavby, Dopravné stavby a Odhad hodnoty nehnuteľností**,

Zadávatel' znaleckého posudku : **MH Consulting, spol. s r. o. pre Slovenské národné divadlo**, Pribinova 17,
819 01 Bratislava

Číslo uznesenia (objednávky) : **2020/014/P** – telefonická

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 14 / 2020

vo veci **stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností** – pozemkov parcelné číslo **9155/21, 9155/22**, katastrálne územie **Staré Mesto**, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto, okres Bratislava I, ako aj pozemku p. č. **9182/12**, katastrálne územie **Nivy**, obec Bratislava – mestská časť Ružinov, okres Bratislava II. Nehnuteľnosti sú vedené na LV č. 2649, k. ú. Staré Mesto v okrese Bratislava I ako aj na LV č. 3957, k. ú. Nivy v okrese Bratislava II.

Počet strán posudku (z toho príloh) : **23 (12)**

Počet vyhotovení : **7**

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností**, ktoré sú bližšie špecifikované na titulnej strane znaleckého posudku

2. Účel znaleckého posudku :

Stanovenie **všeobecnej hodnoty nehnuteľností** ako podkladu pre zámenu nehnuteľností, resp. iný právny úkon

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

17.02.2020

4. Dátum ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje :

22.02.2020 - deň ukončenia prác na znaleckom posudku

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Podklady dodané zadávateľom :

- *Geometrický plán na oddelenie pozemkov p. č. 9155//41-43, zhotoviteľ GEOŠ - g. k. , s.r.o., Bratislava, plán č. 128/2019, úradne overený Okresným úradom Bratislava, Katastrálny odbor, pod č.: G1-1928/2019, 30.09.2019*

5.2 Podklady získané znalcom :

- *Obhliadka nehnuteľností, zhotovenie fotodokumentácie*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, výpis z LV č. 2649 - čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 18.02.2020*
- *Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z LV č. 18.02.2020, vytvorený cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 18.02.2020*
- *Informatívne kópie z katastrálnych máp, vytvorené cez katastrálny portál, ÚGKaK SR, 18.02.2020*
- *Informácie z webovských stránok: www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk, www.bratislava.sk, www.googlemaps.com a ďalších*
- *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 490, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch, prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov uverejnená v čiaske 208 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov*
- *Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku z 23.08.2004*
- *Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení*

- *Stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Ústav súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v Žiline, 2001*
- *Výpočtový program HYPO, KROS, spol. s r. o. Žilina, upgrade 17.50.004*
- *Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress Bratislava, 2012*

6. Použité právne predpisy a literatúra :

- **Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku uverejnená v čiaske 209 Zbierky zákonov Slovenskej republiky 1.09.2004 v znení neskorších predpisov v platnom znení**

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje **Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku**, konkrétne príloha č. 3.

▪ Všeobecná hodnota /VŠH/ pozemkov

VŠH je 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 opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Výsledkom stanovenia je všeobecná hodnota na úrovni s daňou z pridanej hodnoty.

▪ Definície použitých postupov

Pre stanovenie VŠH pozemkov sa používajú nasledovné metódy :

a. porovnávací metóda

b. výnosová metóda (použije sa pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos)

c. metóda polohovej diferenciácie

Pri porovnávej metóde sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku /1 m²/ s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Výnosová metóda sa využíva len pri pozemkoch, ktoré sú schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa stanovuje kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov, počas časovo neobmedzeného obdobia.

Pri metóde polohovej diferenciácie sa postupuje podľa bodu E.3 Vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. a vtedy je jednotková všeobecná hodnota pozemku - **VŠH_{MJ}**, upravená koeficientom polohovej diferenciácie - **k_{PD}**, ktorý zohľadňuje špecifiká polohy pozemkov.

$$V\dot{S}H_{POZ} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \quad [€],$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

$V\dot{S}H_{MJ}$ – jednotková všeobecná hodnota pozemku v €/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemku sa môže stanoviť aj pre skupinu pozemkov.

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} \cdot k_{PD} \quad [€/m^2],$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky uvedenej v prílohe č. 3

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

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_P \cdot k_I \cdot k_Z \quad [-],$$

k_S	- koeficient všeobecnej situácie	(0,50 - 2,00)
k_V	- koeficient intenzity využitia	(0,90 - 2,00)
k_D	- koeficient dopravných vzťahov	(0,80 - 1,20)
k_P	- koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy	(0,90 - 2,00)
k_I	- koeficient technickej infraštruktúry	(0,80 - 1,50)
k_Z	- koeficient zvyšujúcich faktorov	(1,01 - 3,00)
k_R	- koeficient redukujúcich faktorov	(0,20 - 0,99)

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a. Výber použitej metodiky :

Metódy a postupy stanovenia všeobecnej hodnoty majetku stanovuje **Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku**, konkrétne príloha č. 3.

Znalec pri stanovení **všeobecnej hodnoty pozemkov** sa postupuje podľa bodu E tejto prílohy.

Pre získanie podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy sa nepodarilo získať podklady – realizované kúpne zmluvy – ako „ podporné podklady „ a preto nebude použitá porovnávací metóda.

Vzhľadom na charakter ohodnocovaných pozemkov nebude použitá ani výnosová metóda.

V súvislosti s tým, že najčastejšie býva v znaleckej praxi aplikovaná **metóda polohovej diferenciácie**, bude práve táto metóda bude použitá pri stanovení všeobecnej hodnoty všetkých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia.

b. Vlastnícké a evidenčné údaje :

- List vlastníctva č. 2649 – čiastočný (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 9155/21	1183 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	22	1
---------------	---------------------	-----------------------------	----	---

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : *Vlastník*

1 Slovenská republika	
Identifikátor :	1/1
	<i>Správca</i>

2 Slovenské národné divadlo, Pribinova 17, Bratislava, PSČ 819 01, SR	
Spoluvlastnícky podiel :	/

C. ŤARCHY:

Vecné bremeno spočívajúce v rozsahu ustanovenia § 66, od. 1 o elektronických komunikáciách bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

- List vlastníctva č. 2649 – čiastočný (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 9155/22	460 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	22	1
---------------	--------------------	-----------------------------	----	---

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : *Vlastník*

1 Slovenská republika	
Identifikátor :	1/1
	<i>Správca</i>

2 Slovenské národné divadlo, Pribinova 17, Bratislava, PSČ 819 01, SR	
Spoluvlastnícky podiel :	/

C. ŤARCHY:

Vecné bremeno spočívajúce v rozsahu ustanovenia § 66, od. 1 o elektronických komunikáciách bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti vlastníka bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

- List vlastníctva č. 3957 - čiastočný (vybrané údaje) :

A. MAJETKOVÁ PODSTATA:

p. č. 9182/12	1425 m ²	zastavaná plocha a nádvorie	25	1
---------------	---------------------	-----------------------------	----	---

B. VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY:

Účastník právneho vzťahu : *Vlastník*

Správca

1 Slovenské národné divadlo, Pribinova 17, Bratislava, PSČ 819 01, SR
Spoluvlastnícky podiel :

/

C. ŤARCHY:

Vecné bremeno v prospech Ballymore EUROVEA spočívajúci v povinnosti vlastníka pozemku p. č. 9182/12 strpieť bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

Vecné bremená spočívajúce v povinnosti strpieť bližšie pozri časť „C“ LV v prílohe znaleckého posudku

b. Údaje o obhliadke predmetu posúdenia :

Miestnu obhliadku nehnuteľnosti vykonal znalec osobne dňa 17.02.2020 v dopoludňajších hodinách za účasti zástupcu zadávateľa znaleckého posudku.

V tento deň som na základe poskytnutých podkladov, identifikoval polohu ohodnocovaných pozemkov v teréne a vykonal som potrebnú fotodokumentáciu, ktorej časť sa nachádza v prílohe znaleckého posudku.

c. Porovnanie súladu technickej dokumentácie so skutkovým stavom :

Toto je **irelevantné** – ide o stanovenie VŠH pozemkov a nie stavieb.

e. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným stavom :

Na základe porovnania kópie z katastrálnej mapy, geometrické plánu a skutkového stavu zisteného pri obhliadke konštatujem súlad.

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

1. Pozemky parcelné číslo 9155/21 a 22, k. ú. Staré Mesto
2. Pozemok p. č. 9182/12, k. ú. Nivy

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

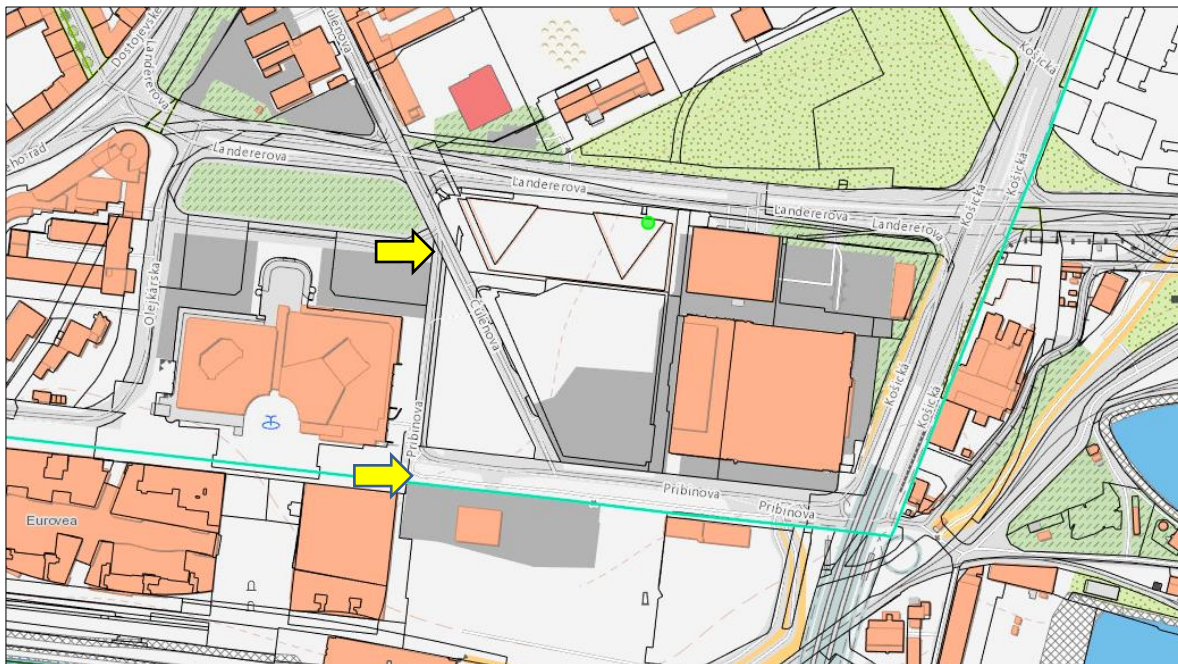
Nie sú také

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a. Analýza polohy nehnuteľností :

Ohodnocované nehnuteľnosti sa nachádzajú v Bratislave, obec Bratislava – mestská časť Staré Mesto a mestská časť Nivy, konkrétne v blízkosti ulíc Prístavná a Landererová.

Lokalita je charakteristická rovinatou výškovou konfiguráciou, v mieste je zmiešaná zástavba polyfunkčných, administratívnych a kultúrnych stavieb /EUROVEA, SND, TOWER 115 a ďalšie./



V mieste sa nachádzajú kompletne inžinierske siete, nachádzajú sa tu zastávky autobusovej a trolejbusovej MHD, v lokalite je vybudovaných viacero podzemných i nadzemných parkovísk s regulovaným vstupom.

Lokalita je charakteristická veľmi dobrým, len čiastočne narušeným životným prostredím dopravným hlukom z prilahlých mestských komunikácií.

Na základe miestnej obhliadky a komplexného posúdenia konštatujem, že poloha ohodnocovaných nehnuteľností je **veľmi dobrá**.

b. Analýza využitia nehnuteľností :

Pozemky, ktoré sú predmetom ohodnotenia, nie sú najmä vzhľadom na svoje charakteristiky samostatne obchodovateľné, táto skutočnosť bude zohľadnená pri výpočte VŠH.

c. Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností :

Pri miestnej obhliadke, ako aj pri štúdiu podkladových materiálov neboli zistené riziká ovplyvňujúce využívanie nehnuteľností.

Vplyv vecných bremien je uvažovaný pri výpočte VŠH ohodnocovaných nehnuteľností

2.1.1 STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 zastavaná plocha a nádvorie

Predmetom posúdenia a následného ohodnotenia sú 3 pozemky, ktoré sa nachádzajú v území celomestského a nadmestského významu Hlavného mesta SR - Bratislavy. Pozemky tvoria inžinierske stavby - cestné mestské komunikácie. Pozemky slúžia ako prístupové komunikácie v rámci komplexu budov **Nové SND, EUROVEA, Panoráma City, TOWER 110, JOHNSON CONTROLS** a ďalšie.

Pozemky sa nachádzajú v tesnej blízkosti zastávok MHD a majú možnosť napojenia na kompletne inžinierske siete.

S ohľadom na takmer rovnaké kvalitatívne vlastnosti, budú tieto hodnotené v jednej skupine.

Koeficient povyšujúcich faktorov k_z stanovujem v hodnote $k_z = 1,00$. Koeficient redukujúcich faktorov k_R stanovujem v hodnote $k_R = 1,00$.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
9155/21	zastavané plochy a nádvoría	1183,00	1/1	1183,00
9155/22	zastavané plochy a nádvoría	460,00	1/1	460,00
9182/34	zastavané plochy a nádvoría	35,00	1/1	35,00
Spolu výmera				1 678,00

Obec: **Bratislava**

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	8. najlepšie miesta pre obchod v mestách nad 100 000 obyvateľov	1,80
	<i>najlepšie miesta pre obchod</i>	
k_v koeficient intenzity využitia	9. - využitie ako v položke 8, ale exkluzívne miesta v centrách miest	1,35
	<i>exkluzívne miesta v centrách miest ...</i>	
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
	<i>pozemky na obchodných uliciach miest do 100 000 obyvateľov, v nákupných centrách obytných zón, intenzívny peší ruch, centrum MHD (autobus, trolejbus)</i>	
	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20

k_F koeficient funkčného využitia územia	<i>zmiešané - obchody aj byty</i>	
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>veľmi dobrá vybavenosť, všetky IS</i>	1,50
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytujú sa</i>	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>nevyskytujú sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,80 * 1,35 * 1,05 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	4,5927
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHM} = V_{HM} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,5927$	304,91 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 9155/21	$1\,183,00 \text{ m}^2 * 304,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	360 708,53
parcely č. 9155/22	$460,00 \text{ m}^2 * 304,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	140 258,60
parcely č. 9182/34	$35,00 \text{ m}^2 * 304,91 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 671,85
Spolu		511 638,98

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázka zadávateľa :

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - pozemkov parcelné čísla **9155/21**, **9155/22**, katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I a pozemku parcelné číslo **9182/34**, katastrálne územie Nivy, okres Bratislava II

2. Odpoveď na otázku :

Všeobecná hodnota nehnuteľností - pozemkov parcelné čísla **9155/21**, **9155/22**, katastrálne územie Staré Mesto, okres Bratislava I a pozemku parcelné číslo **9182/34**, katastrálne územie Nivy, okres Bratislava II je **511 638,98 €** a

po zaokrúhlení 512 000,00 €

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky okolo SND - parc. č. 9155/21 (1 183 m ²)	360 708,53
Pozemky okolo SND - parc. č. 9155/22 (460 m ²)	140 258,60
Pozemky okolo SND - parc. č. 9182/34 (35 m ²)	10 671,85
Spolu pozemky (1 678,00 m²)	511 638,98
Všeobecná hodnota celkom	511 638,98
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	512 000,00

Slovom : *päťstodvanásťtisíc EUR*

V Bratislave 22.02.2020

Doc. Ing. Michal H O L Í K, PhD.

IV. PRÍLOHY

- 1. Fotografická dokumentácia*
- 2. Výpisy z katastra nehnuteľností - LV č.2649 - čiastočný, 3957 - čiastočný*
- 3. Kópie z katastrálnych máp*
- 4. Geometrický plán*

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 odvetvia Pozemné stavby, Dopravné stavby, **Odhad hodnoty nehnuteľnosti**, evidenčné číslo znalca **911129**.*

Znalecký úkon je v denníku zapísaný pod číslom 14/2020

Ako znalec som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku

