

Znalec:

Ing. arch. Milan H a v i a r , evidenčné číslo 914954
Znalec v odbore Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľnosti
811 04 Bratislava, Pražská 27 tel. 0903 461 223, e-mail: milanhaviar@gmail.com

Zadávateľ:

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne námestie č.1
814 99 Bratislava I.

Číslo spisu (objednávky): OTS 2103814 písomná zo dňa 12.10.2021

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 24/2021

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov reg. "C" KN nachádzajúcich sa v areáli vozovne Hroboňova v k. ú. Staré Mesto, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zapísané na LV č. 1656: parc. č. 4747/1, 4747/3 a 4747/4, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I., za účelom vloženia majetku do základného imania spoločnosti.

Počet listov (z toho príloh):
Počet odovzdaných vyhotovení:

22 listov formátu A4 (z toho príloh 10 listov)
3x rovnopis + 1x CD

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Podľa objednávky č. OTS 2103814 písomná zo dňa 12.10.2021 je znaleckou úlohou stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov reg. "C" KN nachádzajúcich sa v areáli vozovne Hroboňova v k. ú. Staré Mesto, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zapísané na LV č. 1656: parc. č. 4747/1, 4747/3 a 4747/4, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

2. Účel znaleckého posudku: vloženia majetku do základného imania spoločnosti.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu): 18.10.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 18.10.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo: OTS 2103814 písomná zo dňa 12.10.2021, doručená dňa 12.10.2021, SNM/21/088/JI, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
- Územnoplánovacia informácia, MAGS OOUVD 63387/21-463992, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 21.10.2021, 2xA4
- Situácia (ortofotomapa lokality), schémy, 3x A4

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1656, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 18.10.2021, 65xA4
- Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 9875, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 18.10.2021, 2xA4
- Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I., Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 18.10.2021, 1xA4
- Údaje z internetu: www.katasterportal.sk, www.geoportal.sk, www.nehnuteľnosti.sk, www.pozemky.sk
- Výsledky obhliadky nehnuteľnosti zo dňa 18.10.2021
- Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.
- Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.
- 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 platnom znení.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 a č. 107/20479 Z. z. ktorou sa mení a dopĺňa 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.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 4792/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, MIPress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov**Všeobecná hodnota (VŠH)**

Všeobecná hodnota 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 informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

b) Definície použitých postupov**Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov**

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení môžu byť použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Použitá je metóda polohovej diferenciacie.

Výber použitej metódy pre stanovenie VŠH som rozhodol po posúdení možnosti použitia ostatných metód.

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Pre použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty som nemal k dispozícii potrebné údaje, resp. nájomné zmluvy na podobné pozemky.

Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti. Údaje o skutočne realizovaných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné a existujúce databázy realitných spoločností nie sú dostatočne preukázateľné, aj keď porovnanie cien nehnuteľnosti v danom mieste a čase pri ich prevodoch je najvhodnejšou metódou pre stanovenie VŠH. V súčasných podmienkach SR však nie sú pre širšie uplatnenie tejto metódy vytvorené potrebné podklady.

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} \quad [Eur],$$

kde M - výmera pozemku v m²

VŠH_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m²

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciacie

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$VŠH_{POZ} = VH_{MJ} * k_{PD} \quad [Eur/m^2],$$

kde VH_{MJ} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je stanovená podľa tabuľky - Klasifikácia obce vyhlášky č. 213/2017 Z. z. v platnom znení.

Koeficient polohovej diferenciacie sa vypočíta podľa vzťahu:

$$k_{PD} = k_S * k_V * k_D * k_F * k_I * k_Z * k_R$$

kde

k_S - koeficient všeobecnej situácie (0,70 - 2,00),

k_V - koeficient intenzity využitia (0,50 - 2,00),

Intenzita využitia pozemkov sa posudzuje podľa skutočného využitia pozemkov k rozhodnému dátumu.

k_D - koeficient dopravných vzťahov (0,80 - 1,20),

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00),

Uplatnenie hodnoty koeficientu funkčného využitia sa posudzuje podľa územnoplánovacej dokumentácie platnej k rozhodnému dátumu. Hodnota koeficientu v jednotlivých intervaloch sa určuje v nadväznosti na atraktivitu posudzovanej lokality a zastavovacie podmienky.

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50),

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napríklad komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,00 – 3,00),

Povyšujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

k_R – koeficient redukovujúcich faktorov (0,20 – 0,99),

Redukujúce faktory možno použiť, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

Pri závadách viaznucich na pozemku sa hodnota koeficientu redukovujúcich faktorov stanoví s ohľadom na predpokladanú hodnotu závädy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 1656, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch. n.
4747/1	4886	Zastavané plochy a nádvorja	16	1	5	801
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4747/1 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9875						
4747/3	80	Zastavané plochy a nádvorja	16	1		801
Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 4747/3 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 9875						
4747/4	12133	Zastavané plochy a nádvorja	18	1		

Legenda:

Spôsob využitia pozemku:

16 – Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Druh chránenej nehnuteľnosti:

801 - Iná ochrana

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1/1

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Iné údaje:

Netýkajú sa ohodnocovaných parciel

Poznámka:

Bez zápisu

b2) V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované na LV č. 9875, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto:

ČASŤ: MAJETKOVÁ PODSTATA

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
3434	4747/1	6	vozovňa trolejbusov-Hroboňova1		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 3434 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1656					
7646	4747/3	20	vrátnica-Hroboňova		1
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 7646 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1656					

Legenda:

Druh stavby:

6 – Iná dopravná a telekomunikačná budova (budova prístavu, garáže, kryté parkovisko, budova na rádiové a televízne

vysielanie a iné)

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 – Stavba postavená na zemskom povrchu

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
Účastník právneho vzťahu: Vlastník		
1	Dopravný podnik Bratislava, a. s., Olejkárska 1, Bratislava, PSČ 814 52 IČO : 492736	1/1

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Titul nadobudnutia podľa LV

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu

Iné údaje:

Bez zápisu

Poznámka:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadku spojenú s miestnym šetrením som vykonal bez účasti vlastníka pozemkov. Pred obhliadkou boli doložené podklady dodané zadávateľom. Pri obhliadke boli vyhotovené fotografické zábery skutkového stavu pozemkov s okolím. K obhliadke nehnuteľností som zabezpečil z katastrálneho portálu výpis z katastra nehnuteľností. Pozemky v lokalite Starého Mesta pri Hroboňovej ulici sú hlavne súčasťou oploteného areálu vozovne Hroboňova, nie sú voľne prístupné, boli sprístupnené k obhliadke. Hranice pozemkov od susedných parciel boli identifikované podľa polohy vo vzťahu k polohe objektov, oplotenia. Identifikácia hraníc na mieste bola odhadom, pretože neboli na mieste nájdené hraničné prvky vymedzujúce hranice jednotlivých parciel. Niektoré pozemky sú zastavané stavbami. Jednotlivé pozemky sú zväčša využívané v súlade s údajom spôsobu využívania pozemku. Stavby na pozemkoch majú pridelené súpisné čísla, okrem stavby garáže pri juhozápadnej hranici pozemku. Časť pozemku tvorí verejný priestor.

- Pri obhliadke predmetných pozemkov a preskúmaní potrebných náležitostí k nehnuteľnosti bol zistený právny súlad vlastníckych dokladov so skutočnosťou.
- Fotodokumentácia nehnuteľnosti bola vyhotovená pri obhliadke.

d) Technická dokumentácia:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, a nie stavba, preto sa neporovnávala projektová technická dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Nebol zistený nesúlad popisných a geodetických údajov katastra podľa LV so zisteným skutočným stavom. Na liste vlastníctva nie je evidovaná budova garáže na pozemku parc. č.4747/4.

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

Pozemky v spoluvlastníckom podiele 1/1, k. ú. Staré Mesto parc. č.:

- 4747/1, o výmere 4866 m², zastavané plochy a nádvorcia
- 4747/3, o výmere 80 m², zastavané plochy a nádvorcia
- 4747/4, o výmere 12133 m², zastavané plochy a nádvorcia

g) Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú vlastnícky podložené:

Nevyskytujú sa takéto nehnuteľnosti.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetná nehnuteľnosť sa nachádza v katastrálnom území Staré Mesto, v mestskej časti Staré Mesto, v okrese Bratislava I., v hlavnom meste SR v lokalite medzi Bohúňovou, Hroboňovou a Lovinského ulicou pri severozápadnom okraji Horského parku v severozápadnej polohe mestskej časti. Jedná sa o obľúbenú mestskú časť Bratislavy s polyfunkčnou zástavbou a s bohatým zastúpením prírodných prvkov. Blízke okolie, v minulosti aj v súčasnosti patrí k polyfunkčným častiam v meste, so zástavbou objektov spojených s bývaním v rodinných a bytových domoch, objektov občianskej vybavenosti, školstva a športu v prírodnom prostredí.

V blízkosti nehnuteľnosti sa nachádzajú mestské parky, botanická a zoologická záhrada.

Pozemok je rovinný. V mestskej časti je dobre rozvinutá občianska vybavenosť. V mestskej časti je dostatočná kompletná základná občianska vybavenosť - obchody, služby, zdravotné strediská, materské školy, základné školy, vyššia vybavenosť - centrálné úrady a dostatočná možnosť športového vyžitia.

Je výborné dopravné spojenie do ostatných mestskej časti, rýchle napojenie na diaľničnú sieť, nakoľko nehnuteľnosť sa nachádza v blízkosti dopravného okruhu (Brnenská ulica, Mlynská dolina) a trasovania diaľnice D2 územím mestskej časti. Pešia dostupnosť na zástavky MHD (autobus, trolejbus) je v trvaní cca 5–8 minút.

Nezamestnanosť v danej lokalite je menšia ako 5%.

V lokalite sú umiestnené všetky inžinierske siete. Konfliktne skupiny obyvateľov sa v danej lokalite nenachádzajú. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mali vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

V čase obhliadky boli jednotlivé pozemky rôzne užívané. Spôsob užívania je popísaný v popise pozemkov.

Podľa Územného plánu hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov sú predmetné pozemky súčasťou územia vonkajšieho mesta v stabilizovanom území. Funkčné využitie územia je pre jednotlivé lokality uvedené v popise pozemkov. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie a predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

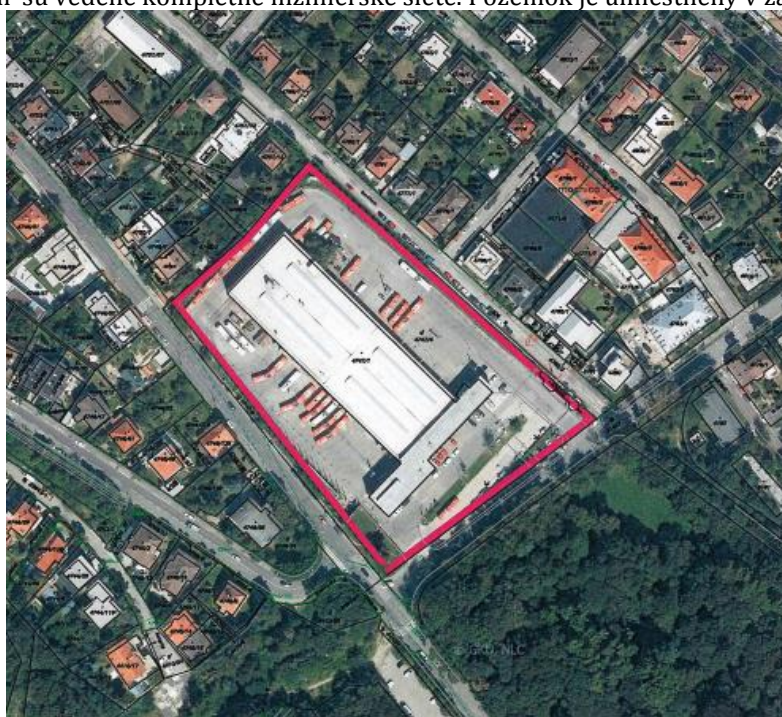
Po obhliadke konštatujem, že neboli zistené žiadne riziká, ktoré by mohli negatívne ovplyvniť využívanie nehnuteľnosti, vlastníctvo k nehnuteľnosti je vysporiadané. V budúcnosti sa nepredpokladajú výraznejšie zmeny v okolitej zástavbe, ktoré by mohli mať vplyv na existenciu predmetnej nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

Pozemok parc. č. 4747/1, 4747/3 a 4747/4 sa nachádzajú v území pre ktoré podľa územnoplánovacej informácie, ktorej podkladom bol Územný plán hl. mesta SR Bratislavy z roku 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje funkčné využitie územia: plochy zariadení mestskej hromadnej dopravy a autobusovej hromadnej dopravy, číslo funkcie 701, stabilizované územie. Spôsob využitia funkčných plôch je kompletne uvedený v územnoplánovacej informácii v prílohe znaleckého posudku.



Lokalita pozemkov na výreze z ortofotomapy, na ktorej sú pozemky vyznačené červeným orámovaním, pričom pozemky parc. č. 4747/1 a 4747/3 sú zastavané stavbami so súpisným číslom a sú v rámci oploteného areálu vozovne Hroboňova pozemok parc. č. 4747/4 má časť zastavanú garážami bez súpisného čísla a časť plochy pozemku sa nachádza vo verejnom priestore mimo oploteného areálu. Pozemok je rovinný a je oplotený. V telese obslužných komunikácií sú vedené kompletne inžinierske siete. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce.



Priemerná cena pozemkov v Bratislava k obdobiu ohodnotenia je cca 227 €/m². a stavebných pozemkov je cca 270 €/m². Údaj za okres BA I. nie je publikovaný, pretože ceny vysoko prevyšujú priemerné ceny za Bratislavu a sú pri inzercii uvádzané hlavne ako cena dohodou. Inzercia pozemkov pre predmetné funkčné využitie územia podľa územnoplánovacej dokumentácie pre lokalitu absentuje v ponuke.

A k obdobiu ohodnotenia je cena zverejnených cien stavebných pozemkov v Starom Meste podľa inzercie v rozmedzí cca 550 € až 1100 €/m².

Prehľad vývoja priemerných cien pozemkov na trhu nehnuteľností v predmetnom okrese je dokumentovaný v prevzatom grafe z portálu www.nehnuteľnosti.sk v prílohe posudku - Ponuky realitných kancelárií.

Koeficient povyšujúcich faktorov určujem odborným odhadom znalca v hodnote **1,20** z nasledujúcich dôvodov:

kompaktný tvar pozemku a rozsiahla výmera pozemku v lukratívnej polohe sídla

Koeficient redukujúcich faktorov sa neaplikuje.

V zmysle vyhlášky č. 213/2017 Z. z. ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov ak sa jedná o stavbu na cudzom pozemku pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vyporiadania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby.

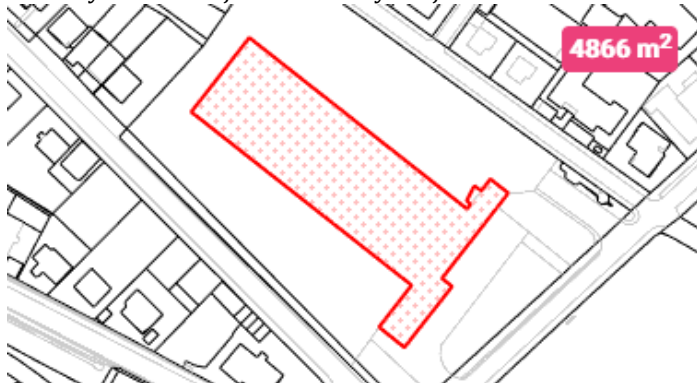
2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Identifikácia pozemku: Pozemky registra "C" KN k. ú. Staré Mesto

POPIS

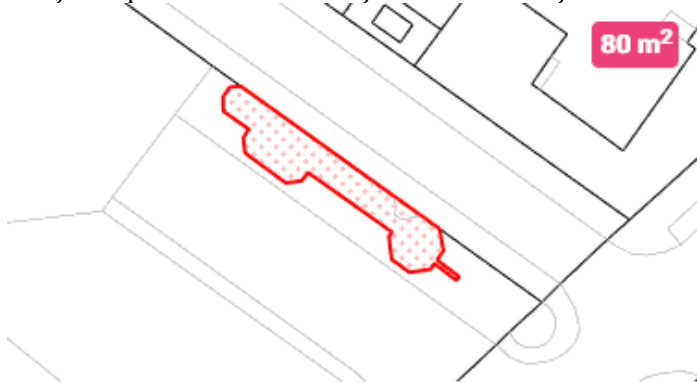
Pozemky parc. č. 4747/1, 4747/3 a 4747/4 sa nachádzajú pri severozápadnom okraji mestskej časti. Pozemky parc. č. 4747/1, 4747/3 sú celou svojou plochou umiestnené v oplotenom areály vozovne Hroboňova a pozemok parc. č. 4747/4 časťou plochy presahuje za oplotenie areálu do verejného priestoru.

Pozemok parc. č. 4747/1 má tvar abstrahovaného písmena "T" a kopíruje obrys budovy vozovne trolejbusov so súp. č. 3434, ktorou je v celom rozsahu zastavaný. Prístup na pozemok je cez pozemok parc. č. 4747/4, do ktorého je vnorený. Pozemok je orientovaný svojim dlhším rozmerom v smere JV - SZ.



4747/1

Pozemok parc. č. 4747/3 má tvar abstrahovaného predĺženého obdĺžnika a kopíruje obrys budovy vrátnice so súp. č. 7646, ktorou je v celom rozsahu zastavaný. Prístup na pozemok je cez pozemok parc. č. 4747/4 na jeho alebo z verejného priestoru- Bohúňovej ulice. Pozemok je orientovaný svojim dlhším rozmerom v smere JV - SZ.



4747/3

Pozemok parc. č. 4747/4 má tvar abstrahovaného obdĺžnika v jeho centrálnej časti je pozemok parc. č. 4747/1. Na pozemku v časti areálu sú hlavne spevnené asfaltové a betónové plochy a po obvode pri oplotení areálu sú zastúpené aj prírodné plochy s trávnikom a kríkový porast a stromy. Plochy prírodných plôch sú zväčša na svažitom území v smere od spevnených plôch smerom k oploteniu areálu. V časti pozemku, ktorý je mimo areál vozovne vo verejnom priestore sú spevnené plochy - komunikácia do areálu a parkovacie plochy a prírodné plochy s trávnikom

a nízkou a vysokou zeleňou. Prístup na pozemok je možný z okolitých verejných komunikácií, ale hlavný prístup na pozemok je vjazdom do areálu vozovne z Hroboňovej ulice. Pozemok je orientovaný svojim dlhším rozmerom v smere JV - SZ.



4747/4

lichobežníka rozmerov cca 83,0m x 37,0m. Na časti pozemku sú umiestnené kontajnerové stavby a murovaná budova, spevnené plochy. Zvyšnú časť pozemku tvorí časť hlavného futbalového ihriska.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
4747/1	zastavaná plocha a nádvorie	4866,00	1/1	4866,00
4747/3	zastavaná plocha a nádvorie	80,00	1/1	80,00
4747/4	zastavaná plocha a nádvorie	12133,00	1/1	12133,00
Spolu výmera				17 079,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

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 <i>Obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</i>	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	6. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie s nadštandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport s nadštandardným vybavením, - nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru s nižším štandardom vybavenia <i>Nebytové stavby pre dopravu</i>	1,05
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy <i>Možnosť využitia mestskej hromadnej dopravy v pešej dostupnosti jej zastávok</i>	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie <i>Plochy určené pre verejné dopravné vybavenie</i>	1,10
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí) <i>Je kompletná technická infraštruktúra.</i>	1,50
k _Z koeficient zvyšujúcich faktorov	4. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, sadové úpravy pozemku a pod.) <i>Kompaktný tvar pozemku a rozsiahla výmera pozemku v lukratívnej polohe sídla</i>	1,20
k _R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa <i>Nevyskytuje sa</i>	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 1,05 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,20 * 1,00$	2,9106
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9106$	193,23 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. 4747/1	$4\ 866,00 \text{ m}^2 * 193,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	940 257,18
parc. č. 4747/3	$80,00 \text{ m}^2 * 193,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 458,40
parc. č. 4747/4	$12\ 133,00 \text{ m}^2 * 193,23 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 344 459,59
Spolu		3 300 175,17

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - pozemkov reg. "C" KN nachádzajúcich sa v areáli vozovne Hroboňova v k. ú. Staré Mesto, ktoré sú vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy, zapísané na LV č. 1656: parc. č. 4747/1, 4747/3 a 4747/4, obec Bratislava - m. č. Staré Mesto, okres Bratislava I.

V posudku bola použitá na výpočet VŠH **metóda polohovej diferenciacie**, v zmysle vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemky registra "C" KN k. ú. Staré Mesto - parc. č. 4747/1 (4 866 m ²)	940 257,18
Pozemky registra "C" KN k. ú. Staré Mesto - parc. č. 4747/3 (80 m ²)	15 458,40
Pozemky registra "C" KN k. ú. Staré Mesto - parc. č. 4747/4 (12 133 m ²)	2 344 459,59
Spolu pozemky (17 079,00 m²)	3 300 175,17
Všeobecná hodnota celkom	3 300 175,17
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	3 300 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Trimiliónytristotisíc Eur	

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka číslo: OTS 2103814 písomná zo dňa 12.10.2021, doručená dňa 12.10.2021, SNM/21/088/JI, Hlavné mesto SR Bratislava, 1xA4
2. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 1656, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 18.10.2021, 2xA4
3. Výpis z katastra nehnuteľností, Vytvorené cez katastrálny portál, Výpis z listu vlastníctva č. 9875, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 18.10.2021, 1xA4
4. Informatívna kópia z mapy, Vytvorené cez katastrálny portál, okres Bratislava I, Obec BA-m.č. Staré Mesto, katastrálne územie Staré Mesto, zo dňa 18.10.2021, 1xA4
5. Územnoplánovacia informácia, MAGS OOUPD 63387/21-463992, Magistrát Hlavného mesta SR Bratislavy, zo dňa 21.10.2021, 1xA4
6. Ponuky realitných kancelárií, 2xA4
7. Fotodokumentácia skutkového stavu pri obhliadke, 2xA4

Prílohy spolu: 10 listov formátu A4

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v odbore 37 00 00 Stavebníctvo, odvetví 37 09 00 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom znalca 914954.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 24/2020.

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

Ing. arch. Milan Haviar