

Znalecká organizácia: FINDEX s.r.o., Čajakova 21, 811 05 Bratislava, ev.č.: 900266

Spracovateľ: Ing. Peter Skákala, PhD., znalec v odbore stavebníctvo

Telefón/mobil: +421 903 221841, e-mail: peter@skakala.sk

Zadávateľ: Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: Objednávka č. OTS1902011, SNM/19/041/LK, zo dňa 22.05.2019

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 47/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Bratislave, pre účel ich zámeny:

- Pozemok vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava pod stavbami Ministerstva hospodárstva SR na Mierovej ulici v k.ú. Ružinov, podľa priloženého zoznamu,
- Pozemok vo vlastníctve Ministerstva hospodárstva SR, parc. č. 5214/6 v k.ú. Petržalka, parc. č. 5576/1 v k.ú. Petržalka, parc. č. 5186/2 v k.ú. Staré Mesto.

Počet strán (z toho príloh): 63 (43)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Bratislave - pozemok vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava pod stavbami Ministerstva hospodárstva SR na Mierovej ulici v k.ú. Ružinov, podľa priloženého zoznamu a pozemok vo vlastníctve Ministerstva hospodárstva SR, parc. č. 5214/6 v k.ú. Petržalka, parc. č. 5576/1 v k.ú. Petržalka, parc. č. 5186/2 v k.ú. Staré Mesto.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je objednaný pre účel zámenny pozemkov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 26.05.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehnuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 26.05.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1902011, SNM/19/041/LK, zo dňa 22.05.2019
- Situácia pozemku v k.ú. Ružinov s vyznačením predmetných parciel
- Súpis parciel na zámenu podľa stavu na LV
- Identifikácia hodnotených parciel v registri C KN
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 24.05.2019
- Stanovisko technickej infraštruktúry, zo dňa 28.05.2019

b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 7868, k.ú. Ružinov, zo dňa 25.05.2019
- List vlastníctva č. 2952 (hodnotené parcely), k.ú. Petržalka, z 25.05.2019
- List vlastníctva č. 6159 (hodnotená parcela), k.ú. Staré Mesto, z 25.05.2019
- Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 25.05.2019
- Situácia pozemkov podľa satelitnej mapy z internetu
- Situácia pozemkov podľa úradného portálu www.mapka.gku.sk
- Realitné cenové ponuky podobných pozemkov na internete
- Zistenia a fotografie získané na miestnej obhliadke

6. Použité právne predpisy a literatúra

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších predpisov, príloha č. 3.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení
- Vyhláška MS SR č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch

- Vyhláška MS SR č. 491/2004 Z.z., o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, v platnom znení
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení
- Zborník prednášok zo seminára - Žilinská univerzita v Žiline, november 2010
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., 2012

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 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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota. Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa

Bez osobitných požiadaviek.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy

Ohodnotenie pozemku je vykonané v súlade s vyhláškou MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou. Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Pre výnosovú, resp. porovnávaciu metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je dostatok preskúmateľných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemku.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje

- Výpis z LV č. 7868, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotené parcely)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 799/9, výmera 9 m², ostatná plocha
- Parcelné číslo 799/142, výmera 283 m², ostatná plocha
- Parcelné číslo 799/143, výmera 389 m², ostatná plocha
- Parcelné číslo 799/144, výmera 233 m², ostatná plocha

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

- Parcelné číslo 380/2, výmera 175 m², zastavaná plocha a nádvorie
- Parcelné číslo 380/6, výmera 710 m², orná pôda
- Parcelné číslo 380/105, výmera 734 m², orná pôda
- Parcelné číslo 381/1, výmera 917 m², orná pôda
- Parcelné číslo 381/2, výmera 911 m², orná pôda
- Parcelné číslo 381/3, výmera 4 m², zastavaná plocha a nádvorie
- Parcelné číslo 381/6, výmera 25 m², záhrada
- Parcelné číslo 390/6, výmera 507 m², trvalý trávny porast
- Parcelné číslo 391/102, výmera 148 m², trvalý trávny porast
- Parcelné číslo 391/103, výmera 15 m², záhrada
- Parcelné číslo 423, výmera 216 m², ostatná plocha
- Parcelné číslo 843, výmera 172 m², záhrada
- Parcelné číslo 844, výmera 109 m², zastavaná plocha a nádvorie
- Parcelné číslo 847, výmera 892 m², záhrada
- Parcelné číslo 848, výmera 223 m², zastavaná plocha a nádvorie
- Parcelné číslo 2124, výmera 1168 m², zastavaná plocha a nádvorie
- Parcelné číslo 2125, výmera 36 m², ostatná plocha
- Parcelné číslo 2126/2, výmera 12 m², ostatná plocha

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.	Názov	Spoluvlastnícky podiel
Vlastník:		
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

- Vecné bremená, Iné údaje a Poznámky: - podrobne sú popísané v prílohe posudku na LV.

- Výpis z LV č. 2952, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotené parcely)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 5214/6, výmera 6102 m², ostatná plocha
- Parcelné číslo 5576/1, výmera 2308 m², zastavaná plocha a nádvorie

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.	Názov	Spoluvlastnícky podiel
Vlastník:		
1	Slovenská republika	1/1
Správca:		
2	Ministerstvo hospodárstva SR, Mlynské nivy 44/a, Bratislava	1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

- Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 a 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení na pozemok CKN parc. č. 5214/6 v prospech oprávneného VNET a.s., IČO 35845007, Nám.Hraničiarov 39, Bratislava spočívajúce v práve zriaďovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch podľa geometrického plánu č. 77/2017, úradne overený pod č. 595/2017, Z-9330/17.

Iné údaje:

1 - GP 47/2010 Z-17061/10, Zápis GP č.49/2010, Z-17083/10, Zápis GP č. 26/2015 (č. overenia 775/2015) na oddelenie a úpravu hraníc pozemkov parc. č. 5214/6, 5214/14, 5214/15, 5388/2,

5389/2, 5390/4, 5390/5, 5391/3, V-34622/15.

2- Zmena sídla, R-6954/17.

Poznámka: Bez zápisu.

- Výpis z LV č. 6159, k.ú. Staré Mesto, okres Bratislava I

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotené parcely)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

- Parcelné číslo 5186/2, výmera 862 m², záhrada

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č. Názov

Spoluvlastnícky podiel

Vlastník:

1 SR - Ministerstvo hospodárstva, Mierová 19, Bratislava

1/1

ČASŤ C: ŤARCHY - Bez zápisu.

Iné údaje:

- Rozhodnutie č. PÚ 08/576-21/4788/SUL zo dňa 30.6.2008, Z-12709/08.

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 26.05.2019. Na miestnej obhliadke bol zistený skutkový stav nehnuteľnosti a jej využitia. Súčasťou miestneho zisťovania bolo vyhotovenie fotografickej dokumentácie pozemku, zistenie jeho súčasného využívania, dosiahnuteľnosť inžinierskych sietí, a využívanie susediacich pozemkov.

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu dokumentácie so zisteným stavom

Predmetom posudzovania je pozemok, nebola posudzovaná žiadna stavebno-technická, resp. projektová dokumentácia.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu údajov katastra so zisteným stavom

Údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so zisteným stavom.

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

1. Pozemok v k.ú. Ružinov, s celkovou výmerou 7888 m²,
2. Pozemok v k.ú. Petržalka, s celkovou výmerou 8410 m²,
3. Pozemok v k.ú. Staré Mesto, s výmerou 862 m².

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

Bez záznamu.

2. STANOVENIE VŠH PRE SKUPINU POZEMKOV: Mesto Bratislava

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Ružinov, k.ú. Ružinov, medzi ulicami Mierová a Gagarinova. Pozemok sa skladá zo súboru viacerých parciel, ktoré sú zastavané nebytovými budovami a ich príslušenstvom, s celkovou výmerou 7888 m². Všetky hodnotené parcely netvorí spolu jeden súvislý pozemok. Pozemok leží v rovinnom území v upravenom teréne, situovaný je medzi ulicami Mierová a Gagarinova, ktorá je hlavnou dopravnou tepnou tejto časti mesta. V okolí sú postavené prevažne administratívne a bytové domy, rodinné domy a občianske stavby, prevádzkové a skladové objekty, školy, ihriská, športoviská, komunikácie. Na pozemku sú vybudované pripojenia na mestské inžinierske siete (pitná voda, kanalizácia, električka a plyn). Dotknutým územím prechádzajú trasy verejného vodovodu, kanalizácie, NTL plynovodu, distribučná elektrická stanica VN/NN a prislúchajúce 22 kV káblové vedenia.

Bratislava je hlavné, najľudnatejšie a rozlohou najväčšie mesto Slovenska. Mesto je aj sídlom Bratislavského samosprávneho kraja, sídli tu prezident, parlament, vláda, ministerstvá, veľvyslanectvá a rôzne úrady. V Bratislave má svoje sídlo niekoľko univerzít, vysokých škôl, divadiel, múzeí a iných kultúrnych ustanovizní, napríklad Slovenská filharmónia, Slovenská národná galéria, Slovenské národné múzeum, Slovenské národné divadlo, mnoho galérií, veľvyslanectiev, konzulátov a štátnych úradov a inštitúcií.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, ktorého súčasťou sú predmetné záujmové pozemky, určuje funkčné využitie územia pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie. Podmienky funkčného využitia plôch sú stanovené na územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiarnu a civilnú obranu. Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Spôsoby využitia funkčných plôch sú prevažne pre zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu. V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia. Prípustné je tu umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností. V území nie je prístupné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných

podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

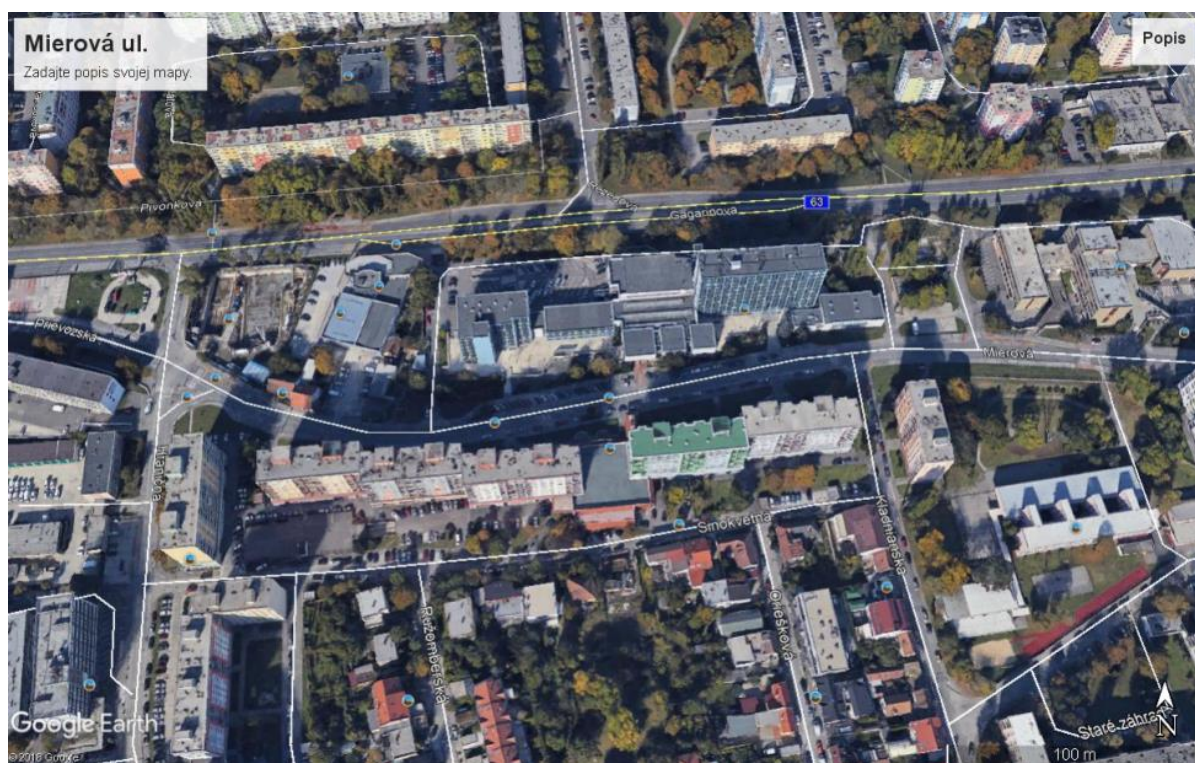
Záujem o kúpu nehnuteľností v Ružinove je trvalý, čo vyplýva z jeho polohy v rámci hlavného mesta Bratislava. Všeobecne sa jedná o lokalitu v rámci Bratislavy veľmi vhodnú na podnikanie i na bývanie, čo potvrdzuje aj významná rozsiahla výstavba nových objektov v širšom okolí. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje užívanie pozemku pre nebytové budovy na administratívu a obchod so štandardným vybavením. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti využívania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku ako plochy pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné mestské inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich faktorov vyjadruje vplyv polohy pozemku v mestskej časti Ružinov, kde je dopyt po pozemkoch výrazne vyšší ako ponuka. Koeficient redukujúcich faktorov je použitý v hodnote 1,0 nakoľko redukujúce faktory sa nevyskytujú. 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 (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako súčasť stabilizovaného územia, v areále administratívnych budov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Hodnotený pozemok nevyužíva jeho vlastník, ale vlastníci a užívatelia stavieb na ňom postavených. Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
799/9	ostatná plocha	9,00	1/1	9,00
799/12	ostatná plocha	232,00	1/1	232,00
799/13	zastavané plochy a nádvoría	445,00	1/1	445,00
799/14	ostatná plocha	147,00	1/1	147,00
799/16	zastavané plochy a nádvoría	76,00	1/1	76,00
799/17	zastavané plochy a nádvoría	171,00	1/1	171,00
799/18	ostatná plocha	161,00	1/1	161,00
799/19	ostatná plocha	217,00	1/1	217,00
799/20	ostatná plocha	532,00	1/1	532,00
799/21	ostatná plocha	57,00	1/1	57,00
799/22	zastavané plochy a nádvoría	923,00	1/1	923,00
799/23	zastavané plochy a nádvoría	738,00	1/1	738,00
799/24	zastavané plochy a nádvoría	325,00	1/1	325,00
799/25	zastavané plochy a nádvoría	707,00	1/1	707,00
799/27	zastavané plochy a nádvoría	86,00	1/1	86,00
799/28	ostatná plocha	131,00	1/1	131,00
799/29	ostatná plocha	26,00	1/1	26,00
799/30	ostatná plocha	450,00	1/1	450,00
799/31	ostatná plocha	181,00	1/1	181,00
799/33	ostatná plocha	106,00	1/1	106,00
799/141	ostatná plocha	11,00	1/1	11,00
799/142	ostatná plocha	283,00	1/1	283,00
799/143	ostatná plocha	389,00	1/1	389,00
799/144	ostatná plocha	233,00	1/1	233,00
799/145	ostatná plocha	282,00	1/1	282,00
799/146	ostatná plocha	194,00	1/1	194,00
854	záhrada	734,00	1/1	734,00
3128/1	zastavané plochy a nádvoría	6,00	1/1	6,00
3128/2	zastavané plochy a nádvoría	36,00	1/1	36,00
Spolu výmera				7 888,00

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, <u>nebytové budovy pre obchod, administratívu</u> , ubytovanie, kultúru <u>so štandardným vybavením</u>	1,10
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,30

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,10 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 1,00$	5,5770
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 5,5770$	370,26 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 7\,888,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2$	2 920 610,88 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 799/9	$9,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 332,34
parc. č. 799/12	$232,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	85 900,32
parc. č. 799/13	$445,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	164 765,70
parc. č. 799/14	$147,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	54 428,22
parc. č. 799/16	$76,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	28 139,76
parc. č. 799/17	$171,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	63 314,46
parc. č. 799/18	$161,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	59 611,86
parc. č. 799/19	$217,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	80 346,42
parc. č. 799/20	$532,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	196 978,32
parc. č. 799/21	$57,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 104,82
parc. č. 799/22	$923,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	341 749,98
parc. č. 799/23	$738,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	273 251,88
parc. č. 799/24	$325,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	120 334,50
parc. č. 799/25	$707,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	261 773,82
parc. č. 799/27	$86,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	31 842,36
parc. č. 799/28	$131,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	48 504,06
parc. č. 799/29	$26,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	9 626,76
parc. č. 799/30	$450,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	166 617,00
parc. č. 799/31	$181,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	67 017,06
parc. č. 799/33	$106,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	39 247,56
parc. č. 799/141	$11,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 072,86
parc. č. 799/142	$283,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	104 783,58
parc. č. 799/143	$389,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	144 031,14
parc. č. 799/144	$233,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	86 270,58
parc. č. 799/145	$282,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	104 413,32
parc. č. 799/146	$194,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	71 830,44
parc. č. 854	$734,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	271 770,84
parc. č. 3128/1	$6,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 221,56
parc. č. 3128/2	$36,00 \text{ m}^2 * 370,26 \text{ €/m}^2 * 1/1$	13 329,36
Spolu		2 920 610,88

3. STANOVENIE VŠHO PRE SKUPINU POZEMKOV: Ministerstvo hospodárstva

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 Petržalka, Černyševského ul.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, k.ú. Petržalka, prístupný je z Černyševského a Bosákovej ulice. Pozemok s výmerou 6102 m² tvorí parcela č. 5214/6, zapísaná na LV ako ostatná plocha. Parcela je umiestnená v rovinnom teréne, má nepravidelný lichobežníkový tvar, s možnosťou priameho prístupu z verejnej komunikácie. Pozemok nie je zastavaný, v súčasnosti nie je vlastníkom nijako využívaný, nie je upravený a je zarastený burinou a náletovým porastom. V okolí sú postavené prevažne administratívne budovy, bytové domy, občianske stavby, prevádzkové a skladové objekty, školy, ihriská, športoviská, komunikácie. Na tomto území je možné pripojenie na všetky mestské inžinierske siete (pitná voda, kanalizácia, električka a plyn). V blízkom okolí sú objekty občianskej a bytovej výstavby, zároveň hodnotený pozemok susedí so železničnou traťou nadnárodného významu TEN-T. Z dopravného hľadiska je výhodou blízkosť cestného napojenia na diaľnicu D1.

Podľa územného plánu mesta sa jedná o funkčné využitie územia pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, regulačný kód S - *časť pozemku reg. „C“ KN parc. č. 5214/6 a ostatnú ochrannú a izolačnú zeleň*, číslo funkcie 1130, rozvojové územie.

Parcela 5214/6 v k.ú. Petržalka je súčasťou územia, pre ktoré je spracovaný územný plán zóny ÚPNZ CMC, ktorý stanovuje jeho podrobnú reguláciu. Zaujmová parcela je v zmysle ÚPNZ CMC Petržalka súčasťou sektoru W1, pre ktorý je záväzná regulácia – bez objektov, dopravná parková zóna. Z uvedeného vyplýva, že tento pozemok nemôže byť zastavaný.

Záujem o kúpu nehnuteľností v Petržalke je trvalý, jedná sa o lokalitu v rámci Bratislavy, kde prebieha významná rozsiahla výstavba nových objektov v okolí. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje možné využívanie pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti používania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku, v súlade s územným plánom. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné mestské inžinierske siete. Koeficient povyšujúcich faktorov vyjadruje vplyv polohy pozemku v mestskej časti Petržalka, kde je dopyt po pozemkoch vyšší ako ponuka, s ohľadom na prebiehajúcu výstavbu v širšom okolí a predpokladané budúce vyššie využitie územia. Koeficient redukujúcich faktorov vyjadruje obmedzenia vyplývajúce z možného funkčného využitia pozemku podľa Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy. Vlastník pozemku je povinný rešpektovať umiestnenie železničnej trate v blízkosti zo severnej strany pozemku, vrátane príslušného ochranného pásma a znášať aj negatívne vplyvy železnice (hluk, prach, elektrické napätie).

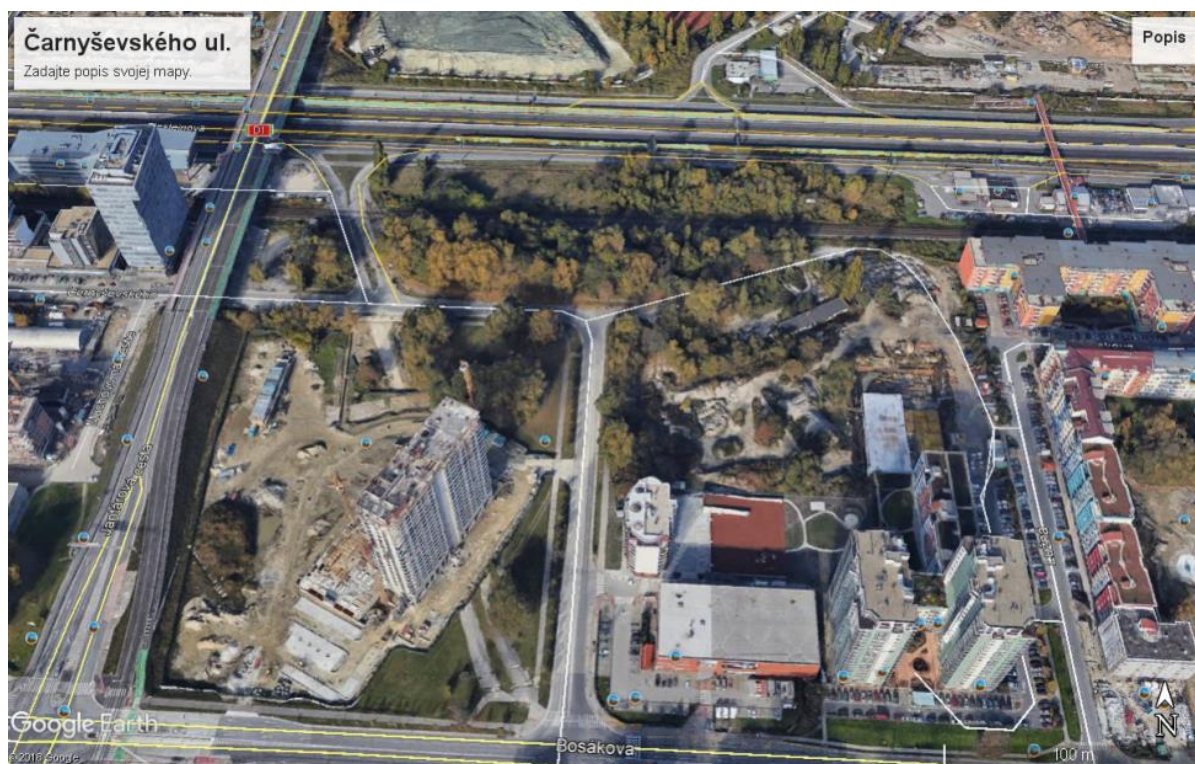
b) Analýza využitia nehnuteľností:

V súčasnosti hodnotený pozemok nie je vlastníkom využívaný, nie je upravený a je zarastený burinou a náletovým porastom. Podľa územného plánu tento pozemok nemôže byť zastavaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Hodnotený pozemok susedí so železničnou traťou nadnárodného významu TEN-T a vlastník pozemku je povinný rešpektovať umiestnenie železničnej trate vrátane príslušného ochranného pásma a znášať aj negatívne vplyvy prevádzky železnice (hluk, prach, elektrické napätie).

Na liste vlastníctva je zapísané vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 a 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení na pozemok CKN parc. č. 5214/6 v prospech oprávneného VNET a.s., IČO 35845007, Nám.Hraničiarov 39, Bratislava spočívajúce v práve zriaďovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch podľa geometrického plánu č. 77/2017, úradne overený pod č. 595/2017, Z-9330/17.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5214/6	ostatná plocha	6102,00	1/1	6102,00

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,35
k_V koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00

k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), <u>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</u>	1,10
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, <u>druh možnej zástavby</u> , nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, <u>obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.</u>)	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,35 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 2,00 * 0,75$	2,6062
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,6062$	173,03 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 6\,102,00 \text{ m}^2 * 173,03 \text{ €/m}^2$	1 055 829,06 €

3.1.1.2 Petržalka, Údernícka ul.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, k.ú. Petržalka, prístupný je z Úderníckej a Gogoľovej ulice, cez priľahlé parkovisko. Pozemok s výmerou 2308 m² tvorí parcela č. 5576/1, zapísaná na LV ako zastavaná plocha a nádvorie. Parcela je umiestnená v rovinnom teréne, má pravidelný obdĺžnikový tvar, bez možnosti priameho prístupu z verejnej komunikácie. Pozemok nie je zastavaný, v súčasnosti nie je vlastníkom nijako využívaný, nie je upravený a je zarastený burinou a náletovým porastom. Z predmetnej parcely sú ešte vyčlenené štyri menšie parcely č. 5576/2, 5576/3, 5576/4 a 5576/5, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia a nie je na nich evidovaná žiadna stavba. V okolí je zmiešaná zástavba, sú tu postavené prevádzkové a administratívne budovy, bytové domy aj rodinné domy, letné kúpalisko Matador, osobná železničná stanica Petržalka, reštaurácie, občianske stavby, prevádzkové a skladové objekty, ihriská, športoviská, komunikácie. Na tomto území je možné pripojenie na všetky mestské inžinierske siete (pitná voda, kanalizácia, električka a plyn). Z dopravného hľadiska je výhodou blízkosť osobnej železničnej stanice medzinárodného významu a poloha v blízkosti Rusovskej cesty, ktorá je hlavnou dopravnou tepnou tejto časti mesta.

Podľa územného plánu mesta sa jedná o funkčné využitie územia pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie. Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Podľa stanoviska technickej infraštruktúry HMSR sa na pozemku p.č. 5576/1 nachádza neverejná čistiareň odpadových vôd SOU strojárske, ktorá však je s najväčšou pravdepodobnosťou nefunkčná.

Petržalka je mestská časť Bratislavy s najväčším počtom obyvateľov a jedna z najhustejšie obývaných oblastí na Slovensku i v strednej Európe. Nachádza sa na pravom brehu rieky Dunaj a v súčasnosti má viac ako 100.000 obyvateľov. Podstatná časť územia Petržalky je zastavaná panelovými obytnými domami. Nachádzajú sa tu aj dve prírodné jazerá - Veľký Draždiak a Malý Draždiak, cez centrálnu zónu preteká Chorvátske rameno Dunaja. Vybudované je tu obchodné a zábavné centrum Aupark, obchodná zóna Danubia, priemyselná zóna v priestoroch bývalej továrne Matador, osobná železničná stanica s medzinárodným významom a tiež dostihová dráha,

futbalový štadión a plaváreň. Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou autobusovou a električkovou dopravou.

Záujem o kúpu nehnuteľností v Petržalke je trvalý, jedná sa o lokalitu v rámci Bratislavy, kde prebieha významná rozsiahla výstavba nových objektov v okolí. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje možné využívanie pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti používania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku, v súlade s územným plánom. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné mestské inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich faktorov vyjadruje vplyv polohy pozemku v mestskej časti Petržalka, kde je dopyt po pozemkoch vyšší ako ponuka, s ohľadom na prebiehajúcu výstavbu v širšom okolí a predpokladané budúce vyššie využitie územia. Koeficient znižujúcich faktorov vyjadruje obmedzenia súvisiace s existenciou štyroch menších parciel č. 5576/2, 5576/3, 5576/4 a 5576/5, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia, na pozemku sa nachádza čistiareň, resp. prečerpávacía stanica odpadových vôd. Hodnotený pozemok nemá priamy prístup z verejnej mestskej komunikácie.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako súčasť stabilizovaného územia, pričom hodnotený pozemok nie je vlastníkom využívaný, nie je upravený a je zarastený burinou a náletovým porastom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Podľa stanoviska technickej infraštruktúry HMSR sa na pozemku p.č. 5576/1 nachádza neverejná čistiareň odpadových vôd SOU strojárske, ktorá však je s najväčšou pravdepodobnosťou nefunkčná. Z predmetnej parcely sú vyčlenené štyri menšie parcely č. 5576/2, 5576/3, 5576/4 a 5576/5, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia a nie je na nich evidovaná žiadna stavba. Rizikom je čistiareň, resp. prečerpávacía stanica odpadových vôd. Hodnotený pozemok nemá priamy prístup z verejnej mestskej komunikácie.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5576/1	zastavané plochy a nádvoría	2308,00	1/1	2308,00

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,35
k_V koeficient intenzity využitia	2. - <u>inžinierske stavby</u> , chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), <u>plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie</u>	0,90
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,50
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad <u>tvar pozemku</u> , výmera pozemku, <u>druh novej zástavby</u> , <u>nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie</u> , chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,85

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,35 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,30 * 1,50 * 0,85$	1,8125
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,8125$	120,33 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 2\,308,00 \text{ m}^2 * 120,33 \text{ €/m}^2$	277 721,64 €

3.1.1.3 Staré Mesto, Kysucká ul.

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Staré Mesto, k.ú. Staré Mesto, prístupný je z Kysuckej ulice. Pozemok s výmerou 862 m² tvorí parcela č. 5186/1, zapísaná na LV ako záhrada. Parcela je umiestnená v svahovitom neupravenom teréne, má nepravidelný tvar, s náročným prístupom z verejnej komunikácie. Pozemok nie je zastavaný, v súčasnosti nie je vlastníkom nijako využívaný, nie je upravený a je zarastený burinou a náletovým porastom. Na hranici parcely je koryto potoka Vydrica. Na pozemku nie je evidovaná žiadna stavba. V najbližšom okolí sú postavené novšie bytové domy, v blízkosti prebieha železničná trať s Červeným mostom, v širšom okolí sa nachádza mestská rekreačná oblasť Železná studnička. Na tomto území je možné pripojenie na všetky mestské inžinierske siete (pitná voda, kanalizácia, elektrika a plyn). Z dopravného hľadiska je výhodou blízkosť Lamačskej cesty, ktorá je hlavnou dopravnou tepnou tejto časti mesta. Dopravné spojenie je zabezpečené mestskou autobusovou a trolejbusovou dopravou.

Podľa územného plánu mesta sa jedná o funkčné využitie územia pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, kód D. Parcela č. 5186/2 v k.ú. Staré Mesto, je súčasťou územia, ktoré je definované ako rozvojové územie. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu.

Záujem o kúpu nehnuteľností v Starom Meste je trvalý, jedná sa o lokalitu v rámci Bratislavy, kde cena pozemkov dosahuje najvyššiu úroveň. Koeficient všeobecnej situácie vyjadruje umiestnenie pozemku v danej lokalite na území hlavného mesta. Koeficient intenzity využitia zohľadňuje možné využívanie pozemku. Koeficient dopravných vzťahov vyjadruje možnosti používania mestskej hromadnej dopravy na území hlavného mesta. Koeficient funkčného využitia územia vyjadruje funkciu používania pozemku, v súlade s územným plánom. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku zohľadňuje možnosti napojenia na všetky dostupné mestské inžinierske siete. Koeficient zvyšujúcich faktorov vyjadruje vplyv polohy pozemku v mestskej časti Staré Mesto, kde je dopyt po pozemkoch vyšší ako ponuka, s ohľadom na výstavbu v širšom okolí a predpokladané budúce vyššie využitie územia. Koeficient redukujúcich faktorov vyjadruje obmedzenia súvisiace so sťaženým prístupom k hodnotenému pozemku z verejnej mestskej komunikácie a svahovitost' okolitého terénu.

b) Analýza využitia nehnuteľnosti

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako súčasť rozvojového územia, pričom hodnotený pozemok nie je vlastníkom využívaný, nie je upravený a je zarastený burinou a náletovým porastom.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti

Na liste vlastníctva nie sú zapísané žiadne ťarchy. Na pozemku nie je postavená ani evidovaná žiadna stavba, pozemok nie je udržiavaný, je zarastený burinou a náletovým porastom, nachádza sa v svahovitom teréne, so sťaženým prístupom z verejnej mestskej komunikácie, v dotyku s korytom potoka Vydrica.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
5186/2	záhrada	862,00	1/1	862,00

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, <u>obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov</u> , luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	7. - exkluzívne bytové budovy, nebytové budovy pre obchod, administratívu, ubytovanie, kultúru so štandardným vybavením	1,15
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)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	2,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	6. pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.), svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy,	0,75

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,15 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 2,00 * 0,75$	4,3729
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 4,3729$	290,32 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 862,00 \text{ m}^2 * 290,32 \text{ €/m}^2$	250 255,84 €

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Bratislave - pozemok vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava pod stavbami Ministerstva hospodárstva SR na Mierovej ulici v k.ú. Ružinov, podľa priloženého zoznamu a pozemok vo vlastníctve Ministerstva hospodárstva SR, parc. č. 5214/6 v k.ú. Petržalka, parc. č. 5576/1 v k.ú. Petržalka, parc. č. 5186/2 v k.ú. Staré Mesto, pre účel zámény pozemkov.

2. ODPOVEDE NA OTÁZKY

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mohli 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. Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemku na účely vypořádania vlastníckych práv k pozemku medzi vlastníkom stavby a vlastníkom pozemku sa pri hodnotení redukujúcich faktorov neprihliada na záťaž spôsobené vlastníkom stavby (napríklad stavba na cudzom pozemku a pod.).

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu pozemkov: Mesto Bratislava	
Pozemky	
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/9 (9 m ²)	3 332,34
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/12 (232 m ²)	85 900,32
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/13 (445 m ²)	164 765,70
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/14 (147 m ²)	54 428,22
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/16 (76 m ²)	28 139,76
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/17 (171 m ²)	63 314,46
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/18 (161 m ²)	59 611,86
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/19 (217 m ²)	80 346,42
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/20 (532 m ²)	196 978,32
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/21 (57 m ²)	21 104,82
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/22 (923 m ²)	341 749,98
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/23 (738 m ²)	273 251,88
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/24 (325 m ²)	120 334,50
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/25 (707 m ²)	261 773,82
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/27 (86 m ²)	31 842,36
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/28 (131 m ²)	48 504,06
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/29 (26 m ²)	9 626,76
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/30 (450 m ²)	166 617,00
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/31 (181 m ²)	67 017,06
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/33 (106 m ²)	39 247,56
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/141 (11 m ²)	4 072,86
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/142 (283 m ²)	104 783,58
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/143 (389 m ²)	144 031,14

Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/144 (233 m ²)	86 270,58
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/145 (282 m ²)	104 413,32
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 799/146 (194 m ²)	71 830,44
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 854 (734 m ²)	271 770,84
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 3128/1 (6 m ²)	2 221,56
Ružinov, Mierová ulica - parc. č. 3128/2 (36 m ²)	13 329,36
Spolu pozemky (7 888,00 m²)	2 920 610,88
Všeobecná hodnota za skupinu: Mesto Bratislava	2 920 610,88
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 920 000,00
Rekapitulácia VŠH pre skupinu pozemkov: Ministerstvo hospodárstva	
Pozemky	
Petržalka, Černyševského ul. - parc. č. 5214/6 (6 102 m ²)	1 055 829,06
Petržalka, Údernická ul. - parc. č. 5576/1 (2 308 m ²)	277 721,64
Staré Mesto, Kysucká ul. - parc. č. 5186/2 (862 m ²)	250 255,84
Spolu pozemky (9 272,00 m²)	1 583 806,54
Všeobecná hodnota za skupinu: Ministerstvo hospodárstva	1 583 806,54
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 580 000,00

Výsledná všeobecná hodnota sa zaokrúhľuje do 100 eur na celé eurá, nad 100 eur do 500 eur na celých päť eur, nad 500 eur do 5000 eur na celých desať eur, nad 5000 eur do 100.000 eur na celých sto eur, nad 100.000 eur do 1.000.000 eur na celých tisíc eur, nad 1.000.000 eur na celých desaťtisíc eur.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti, stanovená podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z., obsahuje obvykle aj daň z pridanej hodnoty. Aktuálna sadzba DPH je 20 % zo zdaniteľného plnenia (podľa zákona č. 222/2004 Z.z. v platnom znení).

.....
 Znalecký posudok vypracoval, môže potvrdiť jeho správnosť a podať žiadané vysvetlenia v zmysle §17 ods. 7 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch, v znení neskorších predpisov a §16 ods. 2 Vyhlášky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch: Ing. Peter Skákala, PhD.

V Bratislave, dňa 04.06.2019

.....
 Ing. Peter Skákala, PhD.
 osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
 a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet strán
1.	Objednávka č. OTS1902011, SNM/19/041/LK, zo dňa 22.05.2019	1
2.	List vlastníctva č. 7868 (výber strán), k.ú. Ružinov, z 25.05.2019	13
3.	List vlastníctva č. 2952 (hodnotené parcely), k.ú. Petržalka, z 25.05.2019	4
4.	List vlastníctva č. 6159 (hodnotená parcela), k.ú. Staré Mesto, z 25.05.2019	1
5.	Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 25.05.2019	4
6.	Situácia pozemku v k.ú. Ružinov s vyznačením predmetných parciel	2
7.	Súpis parciel na zámenu podľa stavu na LV	1
8.	Identifikácia hodnotených parciel v registri C KN	1
9.	Fotografie z miestnej obhliadky	5
10.	Územnoplánovacia informácia, zo dňa 24.05.2019	6
11.	Stanovisko technickej infraštruktúry, zo dňa 28.05.2019	5
	Spolu	43