

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. OTS1901984, SNM/19/040/MA, zo dňa 22.05.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 58/2019

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

- Pozemok vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislava, parcely číslo 2845/7, 2845/8, 2845/21, 2846, 2848/1, 2848/2, 2848/3, 2848/4, 2848/6, 2848/7, 2848/8, 2848/9, 2848/10, 2848/11, 2848/12, 2848/26, 2848/27, 2848/28, 2848/29, 2848/30, 2848/31, 2848/32, 2848/48, 2848/49, 2848/54, 2848/55, 2848/56, 2848/57, 2848/64, 2848/158, k.ú. Petržalka.

- Pozemok vo vlastníctve Slovenskej republiky, v správe Univerzitnej nemocnice Bratislava, parcely číslo , 15294/1, 15294/13, 15294/19, 15294/21, 15294/23, 15294/24, 15294/35, 15294/47, 15294/48, 15294/49, 15294/50, 15294/51, 15294/244, 15294/275, 15294/276, 15554/2, k.ú. Ružinov.

Počet strán (z toho príloh): 75 (57)

Počet vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania

Úlohou znalca je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Bratislave - parcely číslo 2845/7, 2845/8, 2845/21, 2846, 2848/1, 2848/2, 2848/3, 2848/4, 2848/6, 2848/7, 2848/8, 2848/9, 2848/10, 2848/11, 2848/12, 2848/26, 2848/27, 2848/28, 2848/29, 2848/30, 2848/31, 2848/32, 2848/48, 2848/49, 2848/54, 2848/55, 2848/56, 2848/57, 2848/64, 2848/158, k.ú. Petržalka, a parcely číslo 15294/1, 15294/13, 15294/19, 15294/21, 15294/23, 15294/24, 15294/35, 15294/47, 15294/48, 15294/49, 15294/50, 15294/51, 15294/244, 15294/275, 15294/276, 15554/2, k.ú. Ružinov.

2. Účel znaleckého posudku

Posudok je objednaný pre účel zámeny pozemkov.

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný

Znalecký posudok je vypracovaný ku dňu vykonania miestnej obhliadky 02.06.2019.

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje

Nehuteľnosť je ohodnotená ku dňu vykonania miestnej obhliadky 02.06.2019.

5. Podklady na vypracovanie posudku

a) podklady dodané zadávateľom

- Objednávka č. OTS1901984, SNM/19/040/MA, zo dňa 22.05.2019
- Situácia pozemku v k.ú. Petržalka s vyznačením predmetných parciel
- Situácia pozemku v k.ú. Ružinov s vyznačením predmetných parciel
- Územnoplánovacia informácia, zo dňa 24.05.2019
- Stanovisko technickej infraštruktúry, zo dňa 23.05.2019
- Stanovisko technickej infraštruktúry, zo dňa 24.05.2019
- Geometrický plán 5-28/2019, k.ú. Petržalka, zo dňa 13.05.2019
- Geometrický plán 4-28/2019, k.ú. Ružinov, zo dňa 13.05.2019

b) podklady získané znalcom

- List vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka, zo dňa 29.05.2019
- List vlastníctva č. 2644, k.ú. Petržalka, zo dňa 29.05.2019
- List vlastníctva č. 2866, k.ú. Ružinov, zo dňa 29.05.2019
- Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 29.05.2019
- 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 neprímeranou pohnutkou; 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. 1748, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V*

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotené parcely, podľa nového stavu)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

2846 – zastavané plochy vo výmere 1241 m²
2848/1 - ostatná plocha vo výmere 946 m²
2848/2 – ostatná plocha vo výmere 109 m²
2848/3 – ostatná plocha vo výmere 44 m²
2848/4 - ostatná plocha vo výmere 75030 m²
2848/6 - zastavané plochy a nádvoria vo výmere 1667 m²
2848/7 – zastavané plochy a nádvoria vo výmere 2383 m²
2848/8 - zastav. plochy vo výmere 2391 m²
2848/9 - zastav. plochy vo výmere 1872 m²
2848/10 - zast. plochy vo výmere 2318 m²
2848/11 - ostatné plochy vo výmere 556 m²
2848/12 - zast. plochy vo výmere 2407 m²
2848/26 - zast. plochy vo výmere 4504 m²
2848/27 - zast. plochy vo výmere 1750 m²
2848/28 - zast. plochy vo výmere 1143 m²
2848/29 – zast. plochy vo výmere 533 m²
2848/30 - zast. plochy vo výmere 563 m²
2848/31 - zast. plochy vo výmere 1043 m²
2848/32 - ostatné plochy vo výmere 664 m²
2848/48 - zas. plochy vo výmere 2627 m²
2848/49 – ostatné plochy vo výmere 87 m²
2848/54 - zast. plochy vo výmere 740 m²
2848/55 - zast. plochy vo výmere 6046 m²
2848/56 - ostatné plochy vo výmere 1526 m²
2848/57 – ostatná plocha vo výmere 228 m²
2848/64 – zastavané plochy vo výmere 311 m²
2848/158 – zastavané plochy vo výmere 1813 m²

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. 2644, k.ú. Petržalka, okres Bratislava V

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotené parcely, podľa nového stavu)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

2845/7 – zastavané plochy vo výmere 252 m²
2845/8 - zastavané plochy vo výmere 16100 m²
2845/21 – zastavané plochy vo výmere 86 m²

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: ĽARCHY

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

- *Výpis z LV č. 2866, k.ú. Ružinov, okres Bratislava II*

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA (len hodnotené parcely, podľa nového stavu)

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

15294/1 – ostatné plochy vo výmere 6779 m²
15294/13 - ostatné plochy vo výmere 17831 m²
15294/19 - ostatné plochy vo výmere 824 m²
15294/21 – zast. plochy vo výmere 3047 m²
15294/23 – ostatná plocha vo výmere 277 m²
15294/24 - ostatné plochy vo výmere 10274 m²
15294/35 - ostatné plochy vo výmere 20412 m²
15294/47 - ostatné plochy vo výmere 2099 m²
15294/48 – zastavané plochy vo výmere 2947 m²
15294/49 – zastavané plochy vo výmere 325 m²
15294/50 – zastavané plochy vo výmere 1356 m²
15294/51 – zastavaná plocha vo výmere 1756 m²
15294/244 – ostatná plocha vo výmere 99 m²
15294/275 - ostatné plochy vo výmere 7206 m²
15294/276 - ostatné plochy vo výmere 1118 m²
15554/2 – vodné plochy vo výmere 21 283 m²

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por.č.	Názov	Spoluvlastnícky podiel
Vlastník:		
1	Slovenská republika	1/1
Správca:		
2	Univerzitná nemocnica Bratislava, Pažitková 4, Bratislava	1/1

ČASŤ C: ĽARCHY

- Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO 35845007) spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č. 15294/221, 15294/35; Z-3913/2019.

Iné údaje:

- Návrh na začatie konania o určení vlastníctva nehnuteľností parc.č. 15554/2, 15294/13, 15294/19, 15294/1, 15294/20 až 35 podané na Obvodnom súde Bratislava II č.j. 6149/96-prim. zo dňa 20.11.1996 (podľa GP č. 22/2013 z parc.č.15294/13 nové parc.č. 15294/275,276,R-2906/13)
- GP č. 97/2003
- Zápis GP č. 302/2008, Z-917/09
- Zmena sídla spoločnosti R-250/10
- Zápis GP č. 337/2009, R-423/10
- Zmena názvu spoločnosti, R-1485/10

- Žiadosť o zápis GP č. 22/2013, R-2906/13

- Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o oprave chyby X-170/2014 z 15.07.2014

Poznámka: Bez zápisu.

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia

Miestna obhliadka nehnuteľnosti bola vykonaná dňa 02.06.2019. 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

V evidencii katastra nehnuteľností zatiaľ nie sú zaznamenané nové zmeny na základe geometrických plánov č. 4-28/2019 a 5-28/2019, zo dňa 13.05.2019.

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

1. Pozemok v Bratislave - parcely číslo 2845/7, 2845/8, 2845/21, 2846, 2848/1, 2848/2, 2848/3, 2848/4, 2848/6, 2848/7, 2848/8, 2848/9, 2848/10, 2848/11, 2848/12, 2848/26, 2848/27, 2848/28, 2848/29, 2848/30, 2848/31, 2848/32, 2848/48, 2848/49, 2848/54, 2848/55, 2848/56, 2848/57, 2848/64, 2848/158, k.ú. Petržalka.

2. Pozemok v Bratislave - parcely číslo 15294/1, 15294/13, 15294/19, 15294/21, 15294/23, 15294/24, 15294/35, 15294/47, 15294/48, 15294/49, 15294/50, 15294/51, 15294/244, 15294/275, 15294/276, 15554/2, k.ú. Ružinov.

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

Bez záznamu.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU: 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. Všeobecnú hodnotu pozemkov možno zistiť pomocou metódy polohovej diferenciácie, porovnávacou metódou a výnosovou metódou.

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Petržalka, k.ú. Petržalka, prístupný je z Antolskej ulice. Pozemok s celkovou výmerou 130980 m² tvorí spolu 30 parciel, nachádzajúcich sa v areáli Nemocnice sv. Cyrila a Metoda v Petržalke. Pozemok leží v rovinnom teréne, má nepravidelný tvar, s možnosťou priameho prístupu z verejnej komunikácie. Pozemok je čiastočne zastavaný, v súčasnosti nie je vlastníkom nijako využívaný, užíva ho nemocnica pre vlastnú prevádzku. V okolí sú postavené prevažne 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, elektrika a plyn). V blízkom okolí sú objekty občianskej a bytovej výstavby, zároveň hodnotený pozemok susedí s hlavnou cestnou komunikáciou Dolnozemska cesta, resp. s prírodným jazerom Veľký Draždiak.

Podľa územného plánu mesta sa jedná o funkčné využitie územia pre občiansku vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie. Parcela č. 2848/4 (celá) je súčasťou plôch s nasledovným funkčným využitím: občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie (prevažná väčšina územia), vodné plochy a toky, číslo funkcie 901 (jazierko), stabilizované územie, parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy, číslo funkcie 1110, stabilizované územie (severný okraj parcely), ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, rozvojové územie (juhovýchodný okraj parcely, ktorým prechádza vetva jestvujúcej mimoúrovňovej križovatky). Severnou časťou parcely č. 2848/4 prechádza jestvujúce el. vedenie 2x110 kV s ochranným pásmom, severným okrajom pozemku prechádza trasa verejného vodovodu, juhovýchodným okrajom parcely prechádza verejný vodovod (DN 1000), na pozemku je evidovaná regulačná stanica plynu. Východný okraj areálu nemocnice je dotknutý bezpečnostným pásmom VTL plynovodu (DN 300). Juhozápadným okrajom areálu prechádza trasa verejnej kanalizácie a verejný vodovod (DN 400).

V zmysle spracovaného Územného generelu zdravotníctva hlavného mesta SR Bratislavy (2014) sa v predmetnej lokalite navrhuje dobudovanie monofunkčného areálu všeobecnej univerzitnej nemocnice na Antolskej ul. o nových 525 lôžok, západne od jestvujúcej nemocnice.

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 redukujúcich faktorov vyjadruje obmedzenia vyplývajúce z možného funkčného využitia pozemku. 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.).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Využitie hodnoteného pozemku je v súčasnosti dané skutkovým stavom, ako súčasť stabilizovaného územia, v areály univerzitnej nemocnice.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Hodnotený pozemok nevyužíva jeho vlastník, ale užívateľ areálu stavieb na ňom postavených. Nie sú známe žiadne mimoriadne riziká. Vecné bremená týkajúce sa hodnoteného pozemku (uloženie inžinierskych sietí) sú podrobne vypísané na LV v prílohe.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
2845/7	zastavané plochy a nádvoría	252,00	1/1	252,00
2845/8	zastavané plochy a nádvoría	16100,00	1/1	16100,00
2845/21	zastavané plochy a nádvoría	86,00	1/1	86,00
2846	zastavané plochy a nádvoría	1241,00	1/1	1241,00
2848/1	ostatná plocha	946,00	1/1	946,00
2848/2	ostatná plocha	109,00	1/1	109,00
2848/3	ostatná plocha	44,00	1/1	44,00
2848/4	ostatná plocha	75030,00	1/1	75030,00
2848/6	zastavané plochy a nádvoría	1667,00	1/1	1667,00
2848/7	zastavané plochy a nádvoría	2383,00	1/1	2383,00

2848/8	zastavané plochy a nádvoría	2391,00	1/1	2391,00
2848/9	zastavané plochy a nádvoría	1872,00	1/1	1872,00
2848/10	zastavané plochy a nádvoría	2318,00	1/1	2318,00
2848/11	ostatná plocha	556,00	1/1	556,00
2848/12	zastavané plochy a nádvoría	2407,00	1/1	2407,00
2848/26	zastavané plochy a nádvoría	4504,00	1/1	4504,00
2848/27	zastavané plochy a nádvoría	1750,00	1/1	1750,00
2848/28	zastavané plochy a nádvoría	1143,00	1/1	1143,00
2848/29	zastavané plochy a nádvoría	533,00	1/1	533,00
2848/30	zastavané plochy a nádvoría	563,00	1/1	563,00
2848/31	zastavané plochy a nádvoría	1043,00	1/1	1043,00
2848/32	ostatná plocha	664,00	1/1	664,00
2848/48	zastavané plochy a nádvoría	2627,00	1/1	2627,00
2848/49	ostatná plocha	87,00	1/1	87,00
2848/54	zastavané plochy a nádvoría	740,00	1/1	740,00
2848/55	zastavané plochy a nádvoría	6046,00	1/1	6046,00
2848/56	ostatná plocha	1526,00	1/1	1526,00
2848/57	ostatná plocha	228,00	1/1	228,00
2848/64	zastavané plochy a nádvoría	311,00	1/1	311,00
2848/158	zastavané plochy a nádvoría	1813,00	1/1	1813,00
Spolu výmera				130 980,00

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, 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	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,20
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 redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,50 * 0,80$	2,9484
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9484$	195,74 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 130\,980,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2$	25 638 025,20 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 2845/7	$252,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	49 326,48
parcels č. 2845/8	$16\,100,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	3 151 414,00
parcels č. 2845/21	$86,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	16 833,64
parcels č. 2846	$1\,241,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	242 913,34
parcels č. 2848/1	$946,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	185 170,04
parcels č. 2848/2	$109,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	21 335,66
parcels č. 2848/3	$44,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	8 612,56
parcels č. 2848/4	$75\,030,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	14 686 372,20
parcels č. 2848/6	$1\,667,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	326 298,58
parcels č. 2848/7	$2\,383,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	466 448,42
parcels č. 2848/8	$2\,391,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	468 014,34
parcels č. 2848/9	$1\,872,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	366 425,28
parcels č. 2848/10	$2\,318,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	453 725,32
parcels č. 2848/11	$556,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	108 831,44
parcels č. 2848/12	$2\,407,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	471 146,18
parcels č. 2848/26	$4\,504,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	881 612,96
parcels č. 2848/27	$1\,750,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	342 545,00
parcels č. 2848/28	$1\,143,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	223 730,82
parcels č. 2848/29	$533,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	104 329,42
parcels č. 2848/30	$563,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	110 201,62
parcels č. 2848/31	$1\,043,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	204 156,82
parcels č. 2848/32	$664,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	129 971,36
parcels č. 2848/48	$2\,627,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	514 208,98
parcels č. 2848/49	$87,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 029,38
parcels č. 2848/54	$740,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	144 847,60
parcels č. 2848/55	$6\,046,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 183 444,04
parcels č. 2848/56	$1\,526,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	298 699,24
parcels č. 2848/57	$228,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	44 628,72
parcels č. 2848/64	$311,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	60 875,14
parcels č. 2848/158	$1\,813,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2 * 1/1$	354 876,62
Spolu		25 638 025,20

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU: Univerzitná nemocnica Bratislava

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

a) Analýza polohy nehnuteľnosti

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, v mestskej časti Ružinov, k.ú. Ružinov, na území medzi ulicami Ružinovská, Sedmokrásková a Pažitková. Pozemok sa skladá zo súboru viacerých parciel, ktoré sú zastavané nebytovými budovami a ich príslušenstvom, s celkovou výmerou 97633 m². Všetky hodnotené parcely netvoria spolu jeden súvislý pozemok. Pozemok leží v rovinnom území v upravenom teréne, situovaný je pri Ružinovskej ulici, ktorá je hlavnou dopravnou tepnou tejto časti mesta. V okolí sú postavené prevažne administratívne a bytové domy, občianske stavby, prevádzkové objekty, školy, ihriská, športoviská, komunikácie. Na pozemku sú vybudované pripojenia na mestské inžinierske siete (pitná voda, kanalizácia, elektrika a plyn).

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, resp. rozvojové územie pre lokalitu Ružinovského jazera.

Lokalita Nemocnica Ružinov - Ružinovská ul. (pozemky parc. č. 15294/13, 15294/19, 15294/23, 15294/24, 15294/47, 15294/48, 15294/49, 15294/50, 15294/51, 15294/275, 15294/276)

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie - časť pozemku parc. č. 15294/24: južná cca 1/2, časť pozemku parc. č. 15294/23: južná cca 1/2,

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód L - pozemok parc. č. 15294/13, 15294/19, 15294/276, časť pozemku parc. č. 15294/275: podstatná južná +centrálna časť + časť sever. cípu pozdĺž západnej hranice,

- šport, telovýchova a voľný čas, číslo funkcie 401, stabilizované územie, pozemok parc. č. 15294/47, 15294/49, 15294/50, časť pozemku parc. č. 1294/48: okrem úzkeho pásu pozdĺž západnej hranice, časť pozemku parc. č. 1294/51: okrem pásu pozdĺž južnej a západnej hranice, časť pozemku parc. č. 15294/275: cípy územia v severnej časti pozemku (okrem pásu pozdĺž západnej hranice v sever. časti,

- zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód I - časť pozemku parc. č. 15294/24: severná cca 1/2, časť pozemku parc. č. 15294/23: severná cca 1/2.

Súčasne južnou časťou Ružinovskej ulice je vedená trasa nosného systému MHD, v severnej časti pozemku parc. č. 15294/24 je navrhovaná stanica nosného systému MHD.

Lokalita Ružinovské jazero (pozemky parc. č. 15554/2, 15294/35, 15294/1, 15294/244)

- viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie - časť pozemku parc. č. 15294/35: južný cíp pozdĺž JV a južného okraja vodnej plochy,

- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie - pozemok parc. č. 15294/1; časť 15294/35: severný cíp + pás územia pozdĺž severnej hranice,
- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, rozvojové územie, regulačný kód F - pozemok parc. č. 15294/35,
- vodné plochy a toky, číslo funkcie 901, stabilizované územie pozemok parc. č. 15554/2,
- námestia a ostatné komunikačné plochy - biela plocha - pozemok parc. č. 15294/244.

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 prevažne stabilizovaného územia, v areále nemocnice s poliklinikou a v jej najbližšom okolí.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľnosti:

Na liste vlastníctva sú zapísané ťarchy - Vecné bremeno v zmysle § 66 ods. 1 písm. a) a ods. 2 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v platnom znení, v prospech spoločnosti VNET a.s. (IČO 35845007) spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemkoch registra C KN parc.č.15294/221, 15294/35; Z-3913/2019.

- Návrh na začatie konania o určení vlastníctva nehnuteľností parc.č. 15554/2, 15294/13, 15294/19, 15294/1, 15294/20 až 35 podané na Obvodnom súde Bratislava II č.j.6149/96-prim. zo dňa 20.11.1996 (podľa GP č. 22/2013 z parc.č. 15294/13 nové parc.č. 15294/275,276,R-2906/13).
- Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálny odbor o oprave chyby X-170/2014 zo dňa 15.07.2014.



Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15294/1	ostatná plocha	6779,00	1/1	6779,00
15294/13	ostatná plocha	17831,00	1/1	17831,00
15294/19	ostatná plocha	824,00	1/1	824,00
15294/21	zastavané plochy a nádvoría	3047,00	1/1	3047,00
15294/23	ostatná plocha	277,00	1/1	277,00
15294/24	ostatná plocha	10274,00	1/1	10274,00
15294/35	ostatná plocha	20412,00	1/1	20412,00
15294/47	ostatná plocha	2099,00	1/1	2099,00
15294/48	zastavané plochy a nádvoría	2947,00	1/1	2947,00
15294/49	zastavané plochy a nádvoría	325,00	1/1	325,00
15294/50	zastavané plochy a nádvoría	1356,00	1/1	1356,00
15294/51	zastavané plochy a nádvoría	1756,00	1/1	1756,00
15294/244	ostatná plocha	99,00	1/1	99,00
15294/275	ostatná plocha	7206,00	1/1	7206,00
15294/276	ostatná plocha	1118,00	1/1	1118,00
15554/2	vodná plocha	21283,00	1/1	21283,00
Spolu výmera				97 633,00

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, 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	1,50
k_V koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
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)	1,20
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 redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 2,00 * 0,80$	3,9312
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 3,9312$	260,99 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 97\,633,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2$	25 481 236,67 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 15294/1	$6\,779,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 769 251,21
parcels č. 15294/13	$17\,831,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 653 712,69
parcels č. 15294/19	$824,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	215 055,76
parcels č. 15294/21	$3\,047,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	795 236,53
parcels č. 15294/23	$277,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	72 294,23
parcels č. 15294/24	$10\,274,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 681 411,26
parcels č. 15294/35	$20\,412,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 327 327,88
parcels č. 15294/47	$2\,099,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	547 818,01
parcels č. 15294/48	$2\,947,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	769 137,53
parcels č. 15294/49	$325,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	84 821,75
parcels č. 15294/50	$1\,356,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	353 902,44
parcels č. 15294/51	$1\,756,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	458 298,44
parcels č. 15294/244	$99,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	25 838,01
parcels č. 15294/275	$7\,206,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 880 693,94
parcels č. 15294/276	$1\,118,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	291 786,82
parcels č. 15554/2	$21\,283,00 \text{ m}^2 * 260,99 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 554 650,17
Spolu		25 481 236,67

III. ZÁVER

1. OTÁZKY ZADÁVATEĽA

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v Bratislave - parcely číslo 2845/7, 2845/8, 2845/21, 2846, 2848/1, 2848/2, 2848/3, 2848/4, 2848/6, 2848/7, 2848/8, 2848/9, 2848/10, 2848/11, 2848/12, 2848/26, 2848/27, 2848/28, 2848/29, 2848/30, 2848/31, 2848/32, 2848/48, 2848/49, 2848/54, 2848/55, 2848/56, 2848/57, 2848/64, 2848/158, v k.ú. Petržalka, a parcely číslo 15294/1, 15294/13, 15294/19, 15294/21, 15294/23, 15294/24, 15294/35, 15294/47, 15294/48, 15294/49, 15294/50, 15294/51, 15294/244, 15294/275, 15294/276, 15554/2, v k.ú. Ružinov, 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 pohňútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. 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.).

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Rekapitulácia VŠH pre skupinu: Mesto Bratislava	
Spolu pozemky: výmera = 130 980 m ² , jednotková hodnota = 195,74 €/m ²	25 638 025,20
Všeobecná hodnota za skupinu: Mesto Bratislava	25 640 000,00
Rekapitulácia VŠH pre skupinu: Univerzitná nemocnica Bratislava	
Spolu pozemky: výmera = 97 633 m ² , jednotková hodnota = 260,99 €/m ²	25 481 236,67
Všeobecná hodnota za skupinu: Univerzitná nemocnica Bratislava	25 480 000,00
Všeobecná hodnota celkom za všetky skupiny	51 120 000,00

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 27.06.2019

.....
Ing. Peter Skákala, PhD.

osoba zodpovedná za výkon znaleckej činnosti
a štatutárny orgán

IV. PRÍLOHY

Č.	Popis	počet strán
1.	Objednávka č. OTS1901984, SNM/19/040/MA, zo dňa 22.05.2019	1
2.	List vlastníctva č. 1748, k.ú. Petržalka, zo dňa 29.05.2019	16
3.	List vlastníctva č. 2644, k.ú. Petržalka, zo dňa 29.05.2019	11
4.	List vlastníctva č. 2866, k.ú. Ružinov, zo dňa 29.05.2019	3
5.	Kópie z katastrálnej mapy, zo dňa 29.05.2019	2
6.	Geometrický plán 5-28/2019, k.ú. Petržalka, zo dňa 13.05.2019	3
7.	Geometrický plán 4-28/2019, k.ú. Ružinov, zo dňa 13.05.2019	3
8.	Územnoplánovacia informácia, Petržalka, zo dňa 23.05.2019	5
9.	Územnoplánovacia informácia, Ružinov, zo dňa 24.05.2019	5
10.	Stanovisko technickej infraštruktúry, zo dňa 23.05.2019	1
11.	Stanovisko technickej infraštruktúry, zo dňa 24.05.2019	2
12.	Fotografie z miestnej obhliadky	5
	Spolu	57