

Znalec: Ing. Viliam ANTAL, Bratislava 851 01, Levočská ul. 11,  
evid. číslo 910034, tel. 0905 624 128,

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

Číslo objednávky: Obj. OTS2103465 SNM/21/078 SBe Hlavné mesto SR Bratislava

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

---

číslo 92 / 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "C" KN parc.č. 3667/4 a 3667/6 katastrálne územie Petržalka, pre plánované majetkové vysporiadanie nehnuteľnosti medzi Železnicami Slovenskej republiky a Hlavným mestom SR Bratislava formou zámény pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 18 (9)

Počet vyhotovení: 4 ks

# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc. č. 3667/4 a 3667/6 katastrálne územie Petržalka, pre plánovaný prevod vlastníctva pozemku

## 2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva pozemkov

## 3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

27.9.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

## 4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

27.9.2021

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS 2001888 SNM/20/061T Hlavné mesto SR Bratislava

Územne plánovacia informácia č. MAGS OOUĐ 59125/2021 - 414228 z 19.8.2021

### b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1748 - čiast. k. ú. Petržalka zo dňa 27.9.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 3667/4 k. ú. Petržalka zo dňa 27.9.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu [www.reality.sk](http://www.reality.sk); [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk);

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)
- Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### a) Definície pojmov

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 m<sup>2</sup> 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:  
Nie sú

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Ako najvhodnejšia metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v danom prípade je metóda polohovej diferenciacie

Metóda polohovej diferenciacie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde  $M$  - počet merných jednotiek (výmera pozemku),  
 $VH_{MJ}$  - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> pozemku  
 $k_{PD}$  - koeficient polohovej diferenciacie

Metóda porovnávania

Pre použitie porovnávacej metódy je potrebný súbor minimálne troch ponukových alebo realizovaných kúpnopredajných cien v danej lokalite. Základný metodický postup stanovenia všeobecnej hodnoty metódou porovnávania je podľa vzťahu:

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

kde

$M$  - výmera hodnoteného pozemku v m<sup>2</sup>,

$V\dot{S}H_{MJ}$  - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m<sup>2</sup>.

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m<sup>2</sup> pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku.

Hlavné faktory porovnávania:

- 1) ekonomické (napríklad dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- 2) polohové (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- 3) fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri stavebných pozemkoch; kvalita pôdy a kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľnosti, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnávaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod).

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V\dot{S}H_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

$OZ$  - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1748 - čiast. v k. ú. Petržalka , V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "C"

parc. č. 3667/4 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 4180 m<sup>2</sup>

parc. č. 3667/6 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 259 m<sup>2</sup>

B. Vlastníci:

1. Hlavné mesto Slovenskej republiky SR Bratislava spoluvlastnícky podiel 1/1

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 27.9.2021 bez účasti zástupcu zadávateľa  
Fotodokumentácia vyhotovená dňa 27.9. 2021

d) Technická dokumentácia:

Zadávateľom nebola poskytnutá žiadna projektová dokumentácia. Pre stanovenie VŠH pozemkov sa nevyžaduje,

e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra, neboli.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov , ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky:

- parc. reg. "C" čis. 3667/4, 3667/6 - k.ú. Petržalka

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Pozemky v katastrálnom území Trnávka, sa nachádzajú , v zastavanom území so stabilizovanou zástavbou bytových a rodinných domov. Pozemky sú zastavané zemným telesom železničnej trate, spájajúcej ŽS Bratislava Nové Mesto a ŽS Bratislava Vrakuňa. Pozemky sú umiestnené medzi ulicami Na lánoch a Trnavskou cestou

Pozemky v katastrálnom území Petržalka sa nachádzajú v blízkosti železničnej stanice Petržalka, sú bežne s Rontgenovou ulicou.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky v katastrálnom území Trnávka a Petržalka sú zastavané telesom železničnej trate

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

Na základe vykonanej obhliadky užívanie pozemku je ovplyvnené negatívnymi faktormi, exhalátmi a hlukom od železničnej dopravy .

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 Petržalka - Zastavaná plocha

##### POPIS

Pozemky registra C KN, parcely číslo 3667/4 a 3667/6 sa nachádzajú v intraviláne Mestskej časti Petržalka, kat. územie Petržalka v Bratislave. Pozemky sú zastavané telesom železničnej trate, na trase ŽS Bratislava Nové Mesto a ŽS Petržalka a sú situované súbežne s časťou Röntgenovej ulice, v blízkosti mimoúrovňovej križovatky Rusovská ul.

Územie, v ktorom sú pozemky umiestnené je situované v stabilizovanej zástavbe prevažne bytových domov, doplnených objektami občianskej vybavenosti miestneho významu a ako aj celomestského významu. Podľa územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je pre uvedené územie stanovená funkcia využitia: **plochy zariadení železničnej dopravy**, číslo funkcie **702**, **stabilizované územie**.

V uvedenom území je možné umiestňovať najmä stanice a zástavky osobnej a nákladnej dopravy. Ďalej je prípustné zariadenia administratívy súvisiace funkciou, sklady, parkoviská a zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciácie pre určenie všeobecnej hodnoty pozemkov:

Koeficient všeobecnej situácie, pre predmetnú lokalitu, kde sa pozemok nachádza je v intervale 1,2 -1,6  
- jedná sa o obytné územie miest s počtom obyvateľov nad 100 000,  
pre uvedenú lokalitu stanovujem hodnotu, koeficientu 1,4

Koeficient intenzity využitia je v intervale 0,7- 0,9

Jedná sa o pozemky, ktoré sú zastavané dopravnou stavbou - teleso železničnej trate, a iným spôsobom nie je možné výrazne využívať

Koeficient stanovujem strednou hodnotou 0,8

Koeficient dopravných vzťahov pre dané územie daný hodnotou 1,0

Lokalita je dostupná mestskou hromadnou dopravou, autobus a trolejbus

Koeficient funkčného využitia, interval je 1,0 až 1,30

Pre predmetné územie stanovujem hodnotu 1,0, v okolí pozemkov, ktoré sú zastavané telesom železničnej trate sa nachádza územie s obytnou zástavbou, a s doplnkovou občianskou vybavenosťou. Pozemky okrem umiestnenia dopravnej stavby je možné využiť na výsadbu ochrannej zelene. Koeficient pre menšie využitie pozemkov stanovujem hodnotou 1,0

Koeficient technickej infraštruktúry - interval 1,3 -1,5

Pozemky je možné napojiť na všetky inžinierske siete vybudované v okolí - vodovod, kanalizácia, plyn, elektrina a slaboprúd. Možnosť napojenia na viac ako 3 druhy verejných sietí. Verejné inžinierske siete sa nachádzajú vedľajších pozemkoch, situovaných súbežne s hodnotenými pozemkami.

Koeficient stanovujem v hodnote 1,4

Koeficient zvyšujúcich faktorov 1,0 - 3,0

Hodnotu koeficientu stanovujem hodnotou 1,0, zvyšujúce faktory neuvažujem

Koeficient negatívnych faktorov 0,2 - 1,0

Hodnotu koeficientu stanovujem vo výške 0,85, pričom zohľadňujem negatívne faktory, hluk a exhaláty od železničnej dopravy

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
3667/4	zastavaná plocha a nádvorie	4180,00	1/1	4180,00
3667/6	zastavaná plocha a nádvorie	259,00	1/1	259,00
<b>Spolu výmera</b>				<b>4 439,00</b>

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,	1,40
$k_V$ koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,80
$k_D$ 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), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,00
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,45
$k_Z$ koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	3. rušivý hluk z cestnej, leteckej alebo železničnej dopravy v obytných oblastiach	0,85

#### JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,45 * 1,00 * 0,85$	1,3804
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3804$	<b>91,64 €/m<sup>2</sup></b>

#### VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. 3667/4	$4\,180,00 \text{ m}^2 * 91,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	383 055,20
parcela č. 3667/6	$259,00 \text{ m}^2 * 91,64 \text{ €/m}^2 * 1/1$	23 734,76
<b>Spolu</b>		<b>406 789,96</b>

# III. ZÁVER

## OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "C" KN parc. číslo 3667/4 a 3667/6 v katastrálnom území Petržalka.

V Petržalke na pozemkoch parc. číslo 3667/4 a 3667/6, ktoré sú rovinaté, je umiestnený koľajový zvršok s technickým vybavením pre ŽS Petržalka.

Všeobecná hodnota uvedených pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciacie, pri maximálnom zohľadnení všetkých charakteristík jednotlivých koeficientov pozemkov.

Z dôvodu, že na realitnom trhu s pozemkami neexistuje ponuka pozemkov určených na zástavbu dopravnými stavbami, nebolo možné použiť pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov, metódu porovnávaciu.

Pre územie Petržalky, bola na realitnom portáli [www.reality.sk](http://www.reality.sk) zverejnená ponuka na predaj pozemku na umiestnenie plochy pre sklady a umiestnenie parkoviska pre autá v cene 80,0 eur/m. Pozemok sa nachádza v lokalite Betliarskej ul. a je prístupný po asfaltovej komunikácii. Pozemok je napojený len na rozvod elektriny, bez iných verejných inžinierskych sietí. Pri porovnaní polohových faktorov oboch pozemkov a ich technickej vybavenosti, je možné konštatovať, že hodnota posudzovaného pozemku zastavaného železničnou traťou pri ŽS Petržalka vo výške 91,64 eur/m<sup>2</sup> je objektívna.

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 [€]
<b>Pozemky</b>	
Petržalka - Zastavaná plocha - parc. č. 3667/4 (4 180 m <sup>2</sup> )	383 055,20
Petržalka - Zastavaná plocha - parc. č. 3667/6 (259 m <sup>2</sup> )	23 734,76
<b>Všeobecná hodnota celkom</b>	<b>406 789,96</b>
<b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>	<b>407 000,00</b>
<b>Všeobecná hodnota slovom: Štyristosedemtisíc Eur</b>	

V Bratislava, dňa 27.09.2021

Ing. Viliam Antal

## IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností listy vlastníctva č. 1748 kat. územie Petržalka
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností,  
- kópia katastrálnej mapy na p.č. 3667/4 a 3667/6 k.ú. Petržalka
3. Fotodokumentácia pozemkov
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOUĐ 59125/2021 - 414228 z 9.8. 2021



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor stavebníctvo a odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľnosti, evidenčné číslo znalca 910034

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 92/2021 znaleckého denníka

Vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome podaného nepravdivého znaleckého posudku