

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. OTS2103464 SNM/21/071/SBe Hlavné mesto SR Bratislava

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 89 / 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov registra "E" KN parc. č. 15101/102 , 15099/100, 15105/100, 15106, 15108/100, 15107, 15109/1, 15098, 15096/2 katastrálne územie Trnávka , pre plánované majetkové vysporiadanie nehnuteľnosti medzi Železnicami Slovenskej republiky a Hlavným mestom SR Bratislava formou zámeny pozemkov.

Počet listov (z toho príloh): 21 (10)

Počet vyhotovení: 4 ks

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "E" KN parc. č. 15101/102, 15099/100, 15105/100, 15106, 15108/100, 15107, 15109/1, 15098, 15096/2 katastrálne územie Trnávka, pre plánovaný prevod vlastníctva pozemku

2. Účel znaleckého posudku:

Prevod vlastníctva pozemku

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný:

26.9.2021

(rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu)

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:

26.9.2021

5. Podklady na vypracovanie posudku:

a) Podklady dodané zadávateľom:

- Objednávka číslo OTS 21034644 SNM/21/071/SBe Hlavné mesto SR Bratislava
- Územne plánovacia informácia č. MAGS OOU 59125/2021 - 414228 z 19.8.2021

b) Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 5109 - čiast. k. ú. Trnávka zo dňa 27.9.2021, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy na pozemok parc. CKN č. 15096/22 k. ú. Trnávka zo dňa 27.9.2021, vytvorená cez katastrálny portál
- Fotodokumentácia
- Údaje z internetu www.reality.sk; 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 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),

- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

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 m² 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 m²,

VŠH_{MJ} - priemerná všeobecná hodnota pozemku určená porovnávaním na mernú jednotku v €/m².

Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² 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. 5109 - čiast. v k. ú. Trnávka , V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne

A. Majetková podstata:

Parcely registra "E"

- parc. č. 15101/102 vodná plocha o výmere 97 m²
parc. č. 15099/100 trvalý trávny porast o výmere 142 m²
parc. č. 15105/100 trvalý trávny porast o výmere 206 m²
parc. č. 15106 orná pôda o výmere 1825 m²
parc. č. 15108/100 záhrada o výmere 5976 m²
parc. č. 15107 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 172 m²
parc. č. 15109/1 orná pôda o výmere 1610 m²
parc. č. 15101/102 zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 m²
parc. č. 15096/2 orná pôda o výmere 6794 m²

B. Vlastníci:

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

C. Ťarchy:

Podľa zápisu na liste vlastníctva

Iné údaje:

Podľa zápisu.

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. "E" čis. 15 101/102, 15 099/100, 15 105/100, 15 106, 15 108/100, 15 108/100, 15 107, 15 109/1, 15 098, 15 096/2

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

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemky v katastrálnom území Trnávka 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 Trnávka - Zastavaná plocha

POPIS

Pozemky registra E KN , parcely číslo 15 101/102, 15 099/100, 15 105/100, 15 106, 15 108/100, 15 108/100, 15 107, 15 109/1, 15 098, 15 096/2 sa nachádzajú v intraviláne Mestskej časti Ružinov , kat. územie Trnávka v Bratislave . Pozemky sú zastavané násypom železničnej trate , na trase ŽST Bratislava Nové mesto a Vrakuňa. Na päte svahu násypu sa nachádza ochranná zeleň.

Územie , v ktorom sú pozemky umiestnené je situované v stabilizovanej zástavbe prevažne rodinných domov /Masarykova kolónia/ , ktorá sa nachádza na východnej strane a časť územie, západná strana, je zastavaná prevádzkovými a administratívnymi objektami lemujúcimi Trnavskú cestu.

Podľa územného plánu Hlavného mesta SR Bratislavy , rok 2007, v znení zmien a doplnkov, je pre uvedené územie stanovená funkcia využitia: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie **1130** , **stabilizované územie**.

V uvedenom území je možné umiestňovať najmä zariadenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami. V obmedzenom rozsahu : stavby individuálnej rekreácie, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, parkoviská a zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu.

Stanovenie koeficientov polohovej diferenciacie 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 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 násypom 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 nižšie 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 0,70, pričom zohľadňujem negatívne faktory, hluk a exhaláty od železničnej dopravy

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
15101/102	vodná plocha	97,00	1/1	97,00
15099/100	trvalý tráv. porast	142,00	1/1	142,00
15105/100	trvalý tráv. porast	206,00	1/1	206,00
15106	orná pôda	1825,00	1/1	1825,00
15108/100	záhrada	5976,00	1/1	5976,00
15107	zastavaná plocha a nádvorie	172,00	1/1	172,00
15109/1	orná pôda	1610,00	1/1	1610,00
15098	zastavaná plocha a nádvorie	13,00	1/1	13,00
15096/2	orná pôda	6794,00	1/1	6794,00
Spolu výmera				16 835,00

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,	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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,00
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
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	0,70

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,40 * 0,80 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,70$	1,0976
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,0976$	72,87 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 15101/102	$97,00 \text{ m}^2 * 72,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	7 068,39
parcelsa č. 15099/100	$142,00 \text{ m}^2 * 72,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	10 347,54
parcelsa č. 15105/100	$206,00 \text{ m}^2 * 72,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	15 011,22
parcelsa č. 15106	$1 825,00 \text{ m}^2 * 72,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	132 987,75
parcelsa č. 15108/100	$5 976,00 \text{ m}^2 * 72,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	435 471,12
parcelsa č. 15107	$172,00 \text{ m}^2 * 72,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	12 533,64
parcelsa č. 15109/1	$1 610,00 \text{ m}^2 * 72,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	117 320,70
parcelsa č. 15098	$13,00 \text{ m}^2 * 72,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	947,31
parcelsa č. 15096/2	$6 794,00 \text{ m}^2 * 72,87 \text{ €/m}^2 * 1/1$	495 078,78
Spolu		1 226 766,45

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov registra "E" KN parc. číslo 15 101/102, 15 099/100, 15 105/100, 15 106, 15 108/100, 15 108/100, 15 107, 15 109/1, 15 098, 15 096/2 v katastrálnom území Trnávka. V katastrálnom území Trnávka sú pozemky zastavané násypom železničnej trate s koľajovým zvrškom železničnej trate.

Všeobecná hodnota uvedených pozemkov bola stanovená metódou polohovej diferenciácie, 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 podporu stanovených všeobecných hodnôt pozemkov, je možné zo zverejnených údajov použiť kúpne zmluvy Národnej diaľničnej spoločnosti, ktorá pre výstavbu dopravnej stavby obchvatu Bratislavy, v lokalite Ivanka sever - Rača, vykupovala pozemky v rokoch 2017 za ceny 67,23 eur/m² a 70,25 eur/m², Pri zohľadnení mierneho nárastu cien pozemkov pre pozemky určené na dopravné stavby, je možné považovať hodnotu pozemku vo výške cca 73,0 eur/m² pre k.ú. Trnávka, ako objektívnu.

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

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Trnávka - Zastavaná plocha - parc. č. 15101/102 (97 m ²)	7 068,39
Trnávka - Zastavaná plocha - parc. č. 15099/100 (142 m ²)	10 347,54
Trnávka - Zastavaná plocha - parc. č. 15105/100 (206 m ²)	15 011,22
Trnávka - Zastavaná plocha - parc. č. 15106 (1 825 m ²)	132 987,75
Trnávka - Zastavaná plocha - parc. č. 15108/100 (5 976 m ²)	435 471,12
Trnávka - Zastavaná plocha - parc. č. 15107 (172 m ²)	12 533,64
Trnávka - Zastavaná plocha - parc. č. 15109/1 (1 610 m ²)	117 320,70
Trnávka - Zastavaná plocha - parc. č. 15098 (13 m ²)	947,31
Trnávka - Zastavaná plocha - parc. č. 15096/2 (6 794 m ²)	495 078,78
Všeobecná hodnota celkom	1 226 766,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 230 000,00
Všeobecná hodnota slovom: Jedenmilióndvestotridsaťtisíc Eur	

V Bratislava, dňa 27.09.2021

Ing. Viliam Antal

IV. PRÍLOHY

1. Aktuálna kópia výpisu zo súboru popisných informácií katastra nehnuteľností listy vlastníctva č. 5109 kat. územie Trnávka
2. Kópia aktuálneho výpisu zo súboru geodetických informácií katastra nehnuteľností, - kópia katastrálnej mapy na p.č. 15 106 k.ú. Trnávka
3. Fotodokumentácia pozemkov
4. Územnoplánovacia informácia č. MAGS OOU 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 89/2021 znaleckého denníka

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