

Znalec: Ing. Miroslava Juritková, Za panskou záhradou 5513/46, Pezinok 90203
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností
tel: 0903/190249, email: juritkova@carpatianet.sk

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne nám. 1
814 99 Bratislava
IČO 00603481
DIČ 2020372596

Číslo spisu (objednávky): OTS1602349 SNM/16/075/MD objednávka z dňa 13.10.2016

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 67/2016

Vo veci: Objednávka OTS1602349 SNM/16/075/MD, z dňa 13.10.2016 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na novovzniknutom pozemku registra "C" KN v k.ú. Rača, parc.č. 8509/4 - vodná plocha vo výmere 6m², ktorý vznikol odčlenením z pozemkov p.č. 8509/1,2,3 zapísaných na LV č. 7003 pre k.ú. Rača, okres Bratislava III, podľa GP č. 3/2016 na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 5527/2,5 a 8509/4 úradne overený Katastrálnym úradom Bratislava dňa 3.2.2016 pod číslom 84/2016.

Počet listov (z toho príloh): 43(24)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca podľa uznesenia štátneho orgánu alebo objednávky, číslo uznesenia:

Objednávka OTS1602349 SNM/16/075/MD, z dňa 13.10.2016 vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na novovzniknutom pozemku registra "C" KN v k.ú. Rača, parc.č. 8509/4 - vodná plocha vo výmere 6m², ktorý vznikol odčlenením z pozemkov p.č. 8509/1, 8509/2, 8509/3 zapísaných na LV č. 7003 pre k.ú. Rača, okres Bratislava III, podľa GP č. 3/2016 na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 5527/2,5 a 8509/4 úradne overený Katastrálnym úradom Bratislava dňa 3.2.2016 pod číslom 84/2016.

2. Účel znaleckého posudku: uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena**3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku al. dátum objednávky, číslo uznesenia :** 13.10.2016**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok**

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 24.10.2016

5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje: 24.10.2016**6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:****6.1. Dodané zadávateľom :**

- Objednávka OTS1602349 SNM/16/075/MD
- GP č. 3/2016, k.ú. Rača na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 5527/2,5 a 8509/4 úradne overený Katastrálnym úradom Bratislava dňa 3.2.2016 pod číslom 84/2016.
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUI 53562/16-353396, žiadateľ Mudr. Iveta Lattáková na poz.č. 8509/4 pre k.ú. Rača, Kamilkova ul pre zámer Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu
- Grafický podklad pre určenie polohy poz., zdroj ArcGIS

6.2. Obstarané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 7003, k.ú. Rača, okres Bratislava III, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 14.10.2016
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. k.ú. Rača, okres Bratislava III, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 24.10.2016
- Miestne šetrenie
- Fotodokumentácia

7. Použitý právny predpis:

- Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhl.č. 626/2007 Z. z., vyhl.č. 605/2008 Z.z a vyhl.č. 254/2010 Z.z.

8. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- STN 7340 55 - Výpočet obstarávaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška 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).
- Vyhláška č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Vyhláška č. 107/2016 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch - Ohodnocovanie nehnuteľností, ISBN 978-80-971021-0-4, Mlpress, 2012
- Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov
- Všeobecné záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2012 o dani z nehnuteľností z 13.12.2012

9. 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, v znení neskorších predpisov.

Všeobecná hodnota vecného bremena, závrada viaznuca na nehnuteľnosti, sa odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas obdobia 20 rokov (závrada neobmedzeného trvania). Pri pozemkoch sa hospodárska ujma určuje na báze disponibilného výnosu z nájmu, ktorý by bolo možné v danom mieste a k rozhodnému dátumu získať.

Všeobecná hodnota pozemku, vstupujúca do výpočtu nájmu pozemku, **je stanovená metódou polohovej diferenciácie.**

Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku porovnávacou metódou a výnosovou metódou nie je možné vykonať, pretože pre daný typ nehnuteľnosti som nemala k dispozícii zodpovedajúce podklady pre použitie tejto metódy.

Z dôvodu objektívneho stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku boli skúmané ponuky realitných spoločností na predaj stavebných pozemkov v lokalite Kamilkova ulica (ponuky sú prílohou znaleckého posudku).

a1) Definície základných pojmov:Všeobecná hodnota (VŠH)

Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

a2) Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

V zmysle prílohy č. 3 vyhl. MSSR č. 492/2004 v znení neskorších predpisov je možné všeobecnú hodnotu pozemkov stanoviť viacerými metódami

- porovnávacou metódou (porovnanie s už realizovanými prevodmi aspoň troch porovnateľných nehnuteľností),
- výnosovou metódou (kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom 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),
- metódou polohovej diferenciácie.

Metóda polohovej diferenciácie

Pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov určených na individuálnu bytovú výstavbu metódou polohovej diferenciácie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov, je základným a najdôležitejším faktorom vplyvujúcim na výšku jednotkovej všeobecnej hodnoty pozemku, jeho poloha v sídelnom útvare a veľkosť sídelného útvaru, v ktorom sa pozemok nachádza, príp. dopravné spojenie s najbližším väčším sídelným útvarom z dôvodu dostupnosti služieb, zamestnanosti a kúpyschopnosti obyvateľstva. Ďalšími dôležitými faktormi vplyvajúcimi na všeobecnú hodnotu tohto typu pozemkov je ich vybavenosť inžinierskymi sieťami, resp. možnosť napojenia na tieto rozvody (s tým spojená finančná náročnosť), typ okolitej zástavby, veľkosť a tvar pozemkov, vhodnosť pozemkov pre plánovaný účel.

Na pozemky bola aplikovaná metóda polohovej diferenciácie podľa základného vzťahu:

$$V\check{S}HPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m² pozemku

kPD - koeficient polohovej diferenciácie

a3) Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa počíta ako:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} [€],$$

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov [rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

a4) Všeobecná hodnota nájmu pozemku

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_N [€/m^2, rok]$$

kde:

VŠHPOZMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],

kN – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

b1) Vlastnícke a evidenčné údaje na základe výpisu z LV č. 7003. k.ú Rača, Okres Bratislava III

Okres: **Bratislava III**

Obec: **BA – m.č. RAČA**

Katastrálne územie: **Rača**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7003

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ evidované v katastrálnej mape

parcelné číslo	výmera v m ²	druh pozemku	sp. využitia	umiestn. poz.
8509/1 16	Vodné plochy		11	2
8509/2 5	Vodné plochy		11	2
8509/3 82	Vodné plochy		11	2

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

11- Vodný tok (prirodzený – rieka, potok, umelý kanál, náhon a iné)

Umiestnenie pozemku:

2– Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

por.č. priezvisko, meno, rodné priezvisko, dátum narodenia, r.č. spoluhl. podiel

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 **Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1. Bratislava, PSČ 814 99, SR, IČO: 00603481**

1/1

Titul nadobudnutia Detaily vid' v prílohe znaleckého posudku

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č. Pre predmetné pozemky bez zápisu. Detaily vid' v prílohe znaleckého posudku

Iné údaje: Detaily vid' v prílohe znaleckého posudku

Poznámka:

Bez zápisu

b2) Nové vlastnícke a evidenčné údaje na základe geometrického plánu GP č. 3/2016, k.ú. Rača na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 5527/2,5 a 8509/4 úradne overený Katastrálnym úradom Bratislava dňa 3.2.2016 pod číslom 84/2016.

GP č. 3/2016 je prílohou znaleckého posudku

Stav podľa registra "C" KN

Doterajší stav

LV	číslo parcely	výmera	druh pozemku	číslo parcely	výmera v m ²	druh pozemku	vlastník
7003	8509/1	16	Vodné plochy	8509/1	21	11	doterajší
	8509/2	5	Vodné plochy	8509/2	zaniká	11	doterajší

Nový stav

8509/3	82	Vodné plochy	8509/3	76	11	doterajší
			8509/4	6	11	doterajší

Legenda:**Spôsob využívania pozemku:****11- Vodný tok (prirodzený – rieka, potok, umelý kanál, náhon a iné)****c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 24.10.2016

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 24.10.2016

d) Technická dokumentácia. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutočným stavom :

Technická dokumentácia nebola porovnávaná, predmetom ohodnotenia nie sú stavby.

e) Údaje katastra nehnuteľností. Porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra so zisteným skutočným stavom:

Parcely registra "C" KN p.č. 8509/1,8509/2,8509/3 k.ú. Rača sú zapísané na čiastočnom výpise z listu vlastníctva č. 7003 a zakreslené v katastrálnej mape v súlade so skutočnosťou. Spôsob využívania pozemkov v zmysle zápisu na LV je vodný tok (prirodzený, potok, umelý - kanál, náhon a iné) čo súhlasí so skutočnosťou, pozemky sú využívané ako záchytné priekopy, ktoré slúžia na odvádzanie dažďových vôd z vinohradov. Nesúlad pri porovnaní zápisu so skutočnosťou je v umiestnení pozemkov mimo zastavaného územia obce. V zmysle Územnoplánovacej informácie č. MAGS OUICS 53562/16-353396 z dňa 27.9.2016 sa pozemky nachádzajú v rozvojovom území s funkčným využitím územia pre malo podlažnú zástavbu obytného územia. V okolí pozemkov už prebieha individuálna bytová výstavba.

Ako podklad k ohodnoteniu bol predložený GP č. 3/2016, k.ú. Rača na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 5527/2,5 a 8509/4 úradne overený Katastrálnym úradom Bratislava dňa 3.2.2016 pod číslom 84/2016. Na základe predloženého GP vznikol nový pozemok p.č. 8509/4 - vodné plochy vo výmere 6 m², odčlenený z pozemkov parc.č. 8509/2,8509/3,8509/1. Spôsob využitia pozemku ostáva nezmenený - vodné plochy. Vlastník pozemku ostáva nezmenený Hlavné mesto Bratislava.

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

Novovytvorený pozemok 8509/4 reg. "C" KN na základe GP č. 3/2016 odčlenením z pozemkov p.č. 8509/1,8509/2,8509/3 zapísaných na LV č. 7003 k.ú. Rača, okres Bratislava III

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

Predmetom ohodnotenia nie je inžinierska stavba postavená na pozemku p.č. 8509/4 k.ú. Rača.

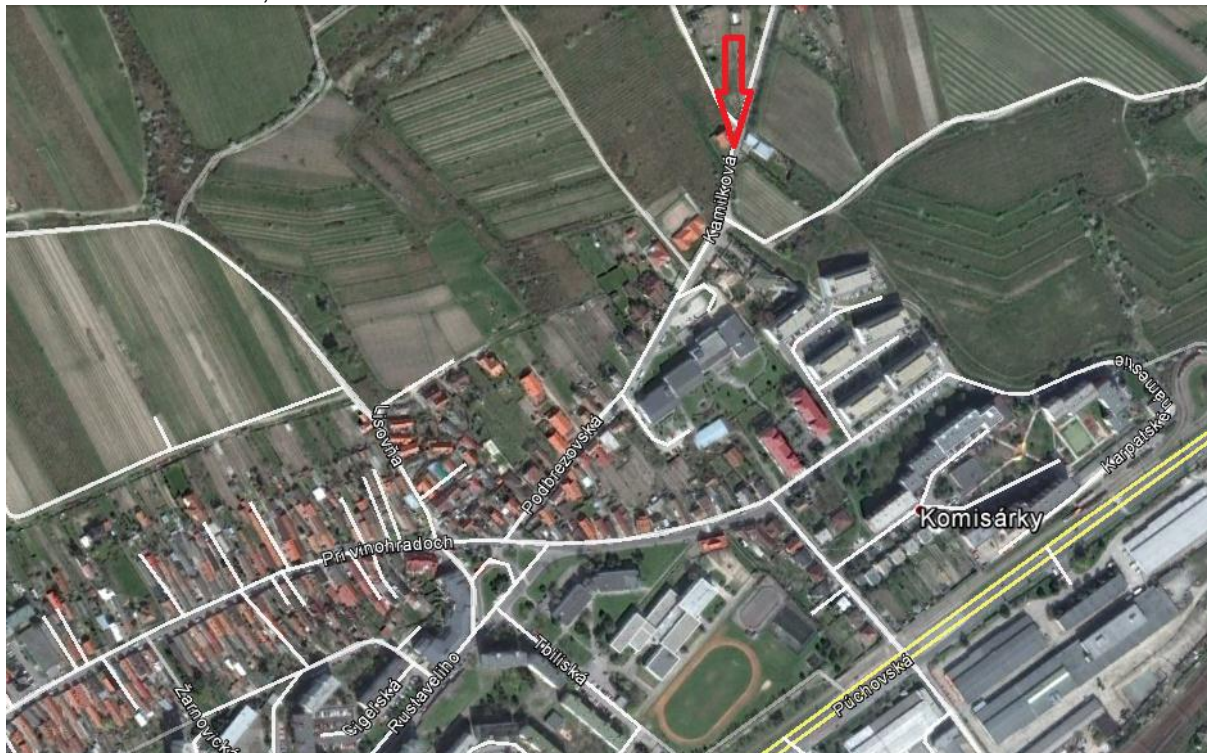
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia je pozemok, ktorý sa nachádza na ul. Kamilkova. Kamilkova ulica je ulica v Bratislave, v mestskej časti Rača. Rača je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava III. Na Kamilkovu ulicu sa dá dostať odbočením z Púchovskej (Račianskej) ulice cez Podbrezovú. Lokalita je okrajovou časťou mestskej časti, v minulosti využívaná ako vinohrady, teraz v zmysle územného plánu je táto časť rozvojovým územím a prebieha tu výstavba izolovaných rodinných domov a developerského projektu Račany Rosso s výstavbou bytových domov. Rača bola do roku 1946 samostatnou obcou známou pod menom Račišdorf. Rača sa delí na miestne časti: Krasňany, Rača a Východné. Podľa sčítania v roku 2011 mala Rača 19 814 obyvateľov. Hlavné spojenie s centrom Bratislavy je pokrývané prioritne električkami č. 3 a 5. Lokálne spojenie je zabezpečované autobusmi. V Rači sa tiež nachádzajú železničné stanice Bratislava-Rača a Bratislava-východ. Cestovanie osobnou automobilovou dopravou do centra Ba – Staré Mesto je cca 10 km asi 15-20 minút cesty autom.

Ohodnocovaný pozemok p.č. 8509/4 k.ú. Rača vznikol odčlenením na základe GP č. 3/2016 z pozemkov p.č. 8509/1,8509/2,8509/3 k.ú. Rača. Prístup k pozemku je z verejnej komunikácie Kamilková ulica pozemok p.č. 2975/1 s nezaloženým listom vlastníctva. Pozemky p.č. 8509/1,8509/2,8509/3 k.ú. Rača sú využívané ako záchytná priekopa pre odvod dažďových vôd z územia. Novovzniknutý pozemok p.č. 8509/4 je taktiež využívaný na odvod dažďových vôd a zároveň je tu vybudovaná prístupová komunikácia k rodinnému domu na pozemku p.č. 8168.

Inžinierske siete sú vedené v komunikácii Kamilková (vodovod), rozvod elektrickej energie je vedený vzdušným vedením. Kompletná občianska vybavenosť sa nachádza v tesnej blízkosti, pešou dostupnosťou do vzdialenosti 1 až 1,5 km.



b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok je v čase ohodnotenia využívaný v súlade so zápisom na LV – záchytná priekopa na odvod dažďových vôd, zároveň na tomto pozemku bola vybudovaná prístupová komunikácia k rodinnému domu na p.č. 8168.

V zmysle vydananej územnoplánovacej informácie číslo MAGS OUIČ 53562/16-353396 z dňa 27.9.2016, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie ktorého je súčasťou pozemok reg „C“ p.č. 8509/4 v k.ú. Rača funkčné využitie územia: malo podlažná zástavba obytného územia ako obytné územie rozvojové, kód 102. Na predmetnom pozemku je v zmysle UPI evidovaná záchytná priekopa, ktorá slúži na odvádzanie dažďových vôd z vinohradov.

Pozemok má obmedzené možnosti využitia z dôvodu jeho výmery, tvaru a spôsobu využitia definovanom v zmysle UPI.

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

V čase ohodnotenia na LV č. 7003 nie sú evidované závady viaznuce na ohodnocovanej nehnuteľnosti a nie sú známe iné riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY

METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

Novovytvorený pozemok p.č. 8509/4 k.ú. Rača pozemok reg. "C" KN, vytvorený na základe GP č. 3/2016 odčlenením z pozemkov p.č. 8509/1,8509/2,8509/3 zapísaných na LV č. 7003 k.ú. Rača, okres Bratislava III

Predmetom ohodnotenia, stanovenia všeobecnej hodnoty, je novovzniknutý pozemok p.č. 8509/4 k.ú. Rača, druh vodná plocha o výmere 6m². Pozemok je na základe GP č. 3/2016 vytvorený z parciel reg. "C" KN p.č. 8509/1,2,3 zapísaných na LV č. 7003 pre k.ú. Rača.

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, katastrálne územie Rača, okres Bratislava III, prístupný z Kamilkovej ulice. Pozemok je obdĺžnikového tvaru umiestnený v pozdĺžnom smere popri komunikácii. V čase ohodnotenia využívaný ako záchytná priekopa, ktorá slúži na odvádzanie dažďových vôd a zároveň je využívaný ako prístup k pozemku p.č. 8168 s rodinným domom. V čase ohodnotenia bola vybudovaná prístupová komunikácia ponad záchytnú priekopu. Územný plán mesta Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého sú pozemky p.č. 8509/1,2,3 súčasťou (predmetom ohodnotenia je novovzniknutý pozemok p.č. 8509/4 podľa GP č. 3/2016) funkčné využitie územia – malopodlažná zástavba obytného územia, rozvojové územie, regulačný kód B. Na predmetných pozemkoch je v zmysle UPI prípustný spôsob využitia funkčných plôch – zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

Hodnotenie pozemku:

Pozemok sa nachádza na v m.č. Rača, ktorá je obytňou časťou hlavného mesta Bratislava. Intenzita využitia pozemku v zmysle UPI je veľmi malé využitie. (pozemok je využívaný ako záchytná priekopa na odvádzanie dažďových vôd a prístup k rodinnému domu). Pozemok sa nachádza na území mesta, v okrajovej časti m.č. Rače, kde prístup k MHD je na Púchovskej ulici (električka, autobus) resp. vlastným automobilom do centra mesta. Územie v ktorom sa pozemok nachádza je rozvojovým územím s navrhnutou malopodlažnou zástavbou, územie bývalých vinohradov. Vybavenosť pozemku inžinierskymi sieťami je dobrá. Pozemok je napojený na el. sieť a vodovod. Pri ohodnotení pozemku bol použitý zvyšujúci faktor vzhľadom na zvýšený záujem o kúpu pozemkov, čo nebolo zohľadnené pri východiskovej cene pozemku. Pri ohodnotení bol použitý redukujúci koeficient vzhľadom na výmeru a tvar pozemku (6m²).

Za účelom objektívneho stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti boli skúmané a porovnávané ponuky na predaj porovnateľných pozemkov v danej lokalite – Kamilkova ulica. Prehľad nehnuteľností (pozemkov) na predaj z realitného portálu (www.reality.sk) tvorí prílohu tohto znaleckého posudku. Ponukové ceny stavebných pozemkov v lokalite sa pohybujú v rozmedzí od 150,- EUR/m² (pozemok s možnosťou výstavby rekreačnej nehnuteľnosti) do 262 EUR/m² (pozemok stavebný v zmysle UPI určený na malopodlažnú zástavbu o výmere 986 m²).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
8509/4 k.ú. Rača	vodná plocha	6	6,00	1/1	6,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	6. obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov	1,40
k _v koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie	0,90

k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh nožnej zástavby a pod.)	0,70

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,20 * 1,40 * 0,70$	1,7781
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V\dot{H}_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,7781$	118,05 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 6,00 \text{ m}^2 * 118,05 \text{ €/m}^2$	708,30 €

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Novovytvorený pozemok p.č. 8509/4 k.ú. Rača pozemok reg. "C" KN, vytvorený na základe GP č. 3/2016 odčlenením z pozemkov p.č. 8509/1,8509/2,8509/3 zapísaných na LV č. 7003 k.ú. Rača, okres Bratislava III

Výpočet všeobecnej hodnoty nájmu pozemku

Novelizáciou č. 254/2010 Z.z. vyhlášky č. 492/2004 Z.z. v prílohe č. 3, ods. G stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov došlo k zmenám v postupe stanovenia VŠH nájmu pozemku. VŠH ročného nájmu pozemku môžeme vypočítať na báze všeobecnej hodnoty a druhý spôsob výpočtu je stanovenie VŠH nájmu pozemku porovnávaním. Druhý spôsob stanovenia VŠH je vylúčený z dôvodu nedostatku vhodných podkladov pre porovnávanie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu na báze všeobecnej hodnoty

Výpočet zo vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1 + k)^n \cdot k}{(1 + k)^n - 1} \right] \cdot k_N \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

kde

$V\dot{S}H_{POZMJ}$ – je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²/rok]

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100 + N) / 100$, kde N vyjadrujú náklad spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách)

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov v závislosti od fyzických, polohových a ekonomických faktorov.

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemkov – hodnotu nájmu pozemku stanovujeme na obdobie jedného roka. Dĺžka nájmu je stanovená vyhláškou na obdobie jedného kalendárneho roku s predpokladom platenia nájmu za každý rok osobitne.

Všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku - na jej výpočet sa používa metóda porovnávania, alebo metóda polohovej diferenciácie. VŠH pozemku je prevzatá z predchádzajúceho výpočtu.

Úroková miera – pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou ECB a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Úroková sadzba ECB v termíne ohodnotenia (prevzatá z stránky www.nbs.sk) pre hlavné refinančné operácie platná od 16.3.2016 je vo výške **0,00%**

Úrokové sadzby z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch / Sadzby pre hlavné refinančné operácie sú zistené z podkladov NBS http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms_vkl_ap.pdf

Úroková miera z vkladov refinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou 1 roka je k termínu 8/2016 vo výške **0,13**.

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu – sadzba dane z príjmu 22 % je platná pre právnické osoby v roku 2016, daň z príjmu pre fyzické osoby je 19%.

Obdobie predpokladanej návratnosti investície – obvyklé obdobie návratnosti investície je v intervale od 15-40 rokov. Určenie dĺžky obdobia je na voľbe znalca, má však byť určené v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. V dostupnej literatúre nie sú známe podmienky alebo metodické postupy, na základe ktorých sa stanoví objektívna dĺžka návratnosti investície. Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti, umiestnené v dobrej polohe s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa územného plánu). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti, umiestnené v nevhodnej polohe s nevhodnými fyzickými charakteristikami, nevhodným tvarom, bez možnosti zástavby a pod.

V zmysle umiestnenie pozemku na území hlavného mesta, charakteristiky a výmery pozemku som volila návratnosť 25 rokov. Toto určené obdobie objektívne zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne charakteristiky posudzovaného pozemku.

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	118,050 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	6,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 118,050 * \left[\frac{(1+0,0005)^{25} * 0,0005}{(1+0,0005)^{25} - 1} \right] * 1,22 = 5,798 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 6,00 \text{ m}^2 * 5,798 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{34,79 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na poz. reg. "C" KN p.č. 8509/4 k.ú. Rača (novovytvoreného pozemku na základe GP č. 3/2016 odčlenením z pozemkov p.č. 8509/

POPIS

Právo prechodu a prejazdu na pozemku parc.č. 8509/4 v k.ú. Rača ktorý vznikol odčlenením z pozemkov p.č. 8509/1,8509/2,8509/3 v k.ú. Rača zapísaných na LV č. 7003 pre vlastníka Hlavné mesto Bratislava

Identifikácia pozemku je na základe GP č. 3/2016 ktorý je prílohou znaleckého posudku.

Termín „vecné bremeno“ sa bežne používa v niekoľkých významoch. Jednak - fakticky v objektívnom zmysle - sa rozumie pod pojmom vecné bremeno právny inštitút, jednak – v subjektívnom zmysle – povinnosť určitého subjektu. Najviac sa termín „vecné bremeno“ používa pre označenie právneho vzťahu. Vymedziť vecné bremená ako právny inštitút znamená vymedziť súbor (systém) právnych noriem, ktoré upravujú vecné bremená ako materiálne vzťahy. V tomto zmysle sú vecné bremená súborom takých právnych noriem, ktoré vecne právne obmedzujú vlastníka veci v prospech inej osoby tak, že je povinný niečo konať, niečo trpieť alebo sa niečoho zdržať.

Obmedzenie realizácie úžitkovej hodnoty vlastnej veci sa v právnej nadstavbe odráža ako povinnosť strpieť alebo zdržať sa určitej činnosti, alebo ako povinnosť konať (tiež tým, že je subjekt úžitkovej hodnoty povinný niečo konať v prospech oprávneného subjektu, je obmedzovaný v jej realizácii, i keď na prvý pohľad táto skutočnosť nie je evidentná ako v ostatných prípadoch; tento subjekt je obmedzovaný vo svojej činnosti tak, že je povinný realizovať úžitkovú hodnotu určitým spôsobom (spôsobmi) a nie inak). Skutočnosť, že obmedzenie realizácie úžitkovej hodnoty sa týka každého majiteľa úžitkovej hodnoty, je vyjadrená v právnej nadstavbe vecne právnymi účinkami. Spojenie vecných bremien a vlastníctva je charakteristickým znakom pre vecné bremená, ktoré svoj výraz v právnej nadstavbe nachádza v skutočnosti, že povinnosti z vecných bremien vždy a v niektorých prípadoch tiež oprávnenia prechádzajú na nových nadobúdateľov vlastníckeho práva (právnych nástupcov - sukcesorov).

Podstata ohodnotenia vecného bremena

Vecné bremeno nie je nájomným vzťahom medzi povinným a oprávneným subjektom. Vecné bremeno vzniká spravidla za jednorazovú náhradu za jeho zriadenie. Znaleckou úlohou je teda vyčíslenie primeranej náhrady, ktorá bude kompenzovať ujmu povinného subjektu. Spravidla ide o sumu, ktorá pri uložení na bežný terminovaný vklad (tzn. vklad s bežným úrokom) bude počas celej doby trvania (v SR max. 20 rokov) poskytovať čiastky, ktoré budú primerane kompenzovať ujmu povinného subjektu (napríklad pri práve doživotného bývania čiastky, ktoré by postačovali na úhradu nájomného za rovnaké alebo porovnateľné bývanie). V znaleckej praxi sa najčastejšie ujma povinného subjektu stanovuje na báze straty nájomu. V niektorých prípadoch je však tento model nepoužiteľný.

Charakteristika vecného bremena z titulu určenia oprávneného subjektu

Jedná sa o vecné bremeno v prospech veci (in rem), subjekt oprávnenia je vlastníkom pozemku p.č. 8168 k.ú. Rača, okres Bratislava III. (V tomto prípade MUDR. Iveta Lattáková).

Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú a jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť - Právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 8509/4 k.ú. Rača - vodná plocha o výmere 6m². Tento pozemok vznikol odčlenením na základe GP č.3/2016, k.ú. Rača. Vecné bremeno bude zriadené na pozemok v celom rozsahu pozemku t.j. 6m².

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznúce na nehnuteľnostiach sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok je možné stanoviť na báze jeho všeobecnej hodnoty, a aj porovnávaním. Výnosová metóda vyžaduje ako vstupnú veličinu na výpočet odčerpateľného zdroja výnos dosahovaný formou prenájmu. Výnosová hodnota je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}HVB = \sum OZ_t / (1+k)^n$$

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí n = 20 rokov (rok),

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100).

Bežný odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení, keď záhada neexistuje. Bežným odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku bez zohľadnenia závady. Disponibilný výnos sa stanoví ako rozdiel príjmov (hrubého výnosu z nájmu pozemku) a nákladov (min. daň z pozemku), ktorý sa objektivizuje odhadom straty pri bežnom hospodárení.

OZBE = hrubý výnos – náklady – strata

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaný výnos z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojím spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

OZBU = hrubý výnos – náklady – strata - obmedzenie

Rozdiel oproti výpočtu bežného odčerpateľného zdroja je v položke nákladov, ktorá môže byť zvýšená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady vyplývajú pre zaťaženého ďalšie výdavky, ktoré bežne nevznikajú. Naopak položka nákladov môže byť znížená v prípadoch, keď v súvislosti s existenciou závady niektoré výdavky hradí oprávnený (napr. daň z pozemkov).

Obmedzenie z titulu závady sa stanovuje v percentách individuálne podľa druhu a rozsahu závady.

Okrajová podmienka

(strata + odmedzenie) 100%

potom obmedzenie ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme ako

odmedzenie = odhadované obmedzenie zo (100-strata) /v%/

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete, ktoré bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne.

V posudzovanom prípade odhadujem výšku obmedzenia hodnotou 50 % z dôvodu že vlastník pozemku

naďalej môže pozemok využívať na pôvodný účel a to záchytnú priekopu na odvod dažďových vôd, ale zároveň zriadením vecného bremena bude vylúčené jeho možné využitie na iný účel (keďže nad priekopou bude umiestnený prístup k pozemku). Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 50 %, táto je stanovená spracovateľom znaleckého posudku s ohľadom na možnosť reálneho prenajatia pozemku, s ohľadom na jeho možné využitie a s ohľadom na predpokladaný záujem o prenájom tejto parcely. (celá plocha parcely je 6m², parcela je využívaná ako záchytná priekopa na odvádzanie dažďových vôd).

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené náklady na údržbu pozemku a daň z príjmu z nájmu. Vlastníkom pozemku je Hl. mesto SR Bratislava. Hl. mesto Bratislava je podľa §13 odsek 1b zákona o dani z príjmu č. 595 / 2003 Z.z. oslobodené od povinnosti platby dani z príjmu pri prenájme vlastného majetku, preto daňové zaťaženie z dani z príjmu je N = 0.

Náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (náklady na údržbu pozemku - kosenie, čistenie) sú uvažované na základe odborného odhadu vo výške 1% z hrubého výnosu pozemku.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,05 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Prenájom pozemku p.č. 8509/4	6	m ²	6,00	5,798	34,79

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Údržba (čistenie) záchytnej priekopy	0,35
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,35

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 34,79 - 0,35 - 17,40 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 17,04 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Údržba (čistenie) záchytnej priekopy	0,35
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,35

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$50 * (100 - 50) / 100 = 25,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 34,79 - 0,35 - 17,40 \text{ (50\% strata)} - 8,70 \text{ (25\% obmedzenie)} = 8,34 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |8,34 - 17,04| = 8,70 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 8,70 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$VŠH_{VB} = 8,70 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 8,70 / 6 = 1,45 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 8,70 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$VŠH_{VB} = 173,09 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 173,09 / 6 = 28,85 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku registra "C" KN v k.ú. Rača, parc.č. 8509/4 - vodná plocha vo výmere 6m², ktorý vznikol odčlenením s pozemku p.č. 8509/1,2,3 k.ú. Rača, okres Bratislava III, podľa GP č. 3/2016 (na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č. 5527/2,5 a 8509/4) úradne overený Katastrálnym úradom Bratislava dňa 3.2.2016 pod číslom 84/2016.

Výpočtom bola zistená **Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 8509/4 k.ú. Rača vo výške 175 Eur.**

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota pozemku registra "C" KN v k.ú. Rača, parc.č. 8509/4 bola stanovená podľa vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Zb. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a je znaleckým odhadom jej najpravdepodobnejšej ceny ku dňu 24.10.2016, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Z dôvodu neexistencie relevantných a hodnoverných podkladov pre aplikáciu porovnávacej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti, ako aj z dôvodu nevhodnosti použitia výnosovej metódy stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti bola ako jediná vhodná metóda použitá metóda polohovej diferenciácie.

Výpočet odplaty za zriadenie vecného bremena - právo prechodu, prejazdu bol vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom). Pričom pri stanovení odplaty za zriadenie vecného bremena boli nasledovné okrajové podmienky: charakteristika vecného bremena z titulu určenia oprávneného subjektu - jedná sa o vecné bremeno v prospech veci (in rem), subjekt oprávnenia je vlastník pozemku p.č. 8168 k.ú. Rača, okres Bratislava III. (V tomto prípade MUDR. Iveta Lattáková). Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú (preto bolo ako základ výpočtu použité obdobie 20 rokov) a jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť - Právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 8509/4 k.ú. Rača - vodná plocha o výmere 6m². Tento pozemok vznikol odčlenením na základe GP č. 3/2016, k.ú. Rača. Vecné bremeno bude zriadené na pozemok v celom rozsahu pozemku t.j. 6m².

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Novovytvorený pozemok reg. "C" KN na základe GP č. 3/2016 odčlenením z pozemkov p.č. 8509/1,8509/2,8509/3 zapísaných na LV č. 7003 k.ú. Rača, okres Bratislava III - parc. č. 8509/4 k.ú. Rača (6 m ²)	708,30
Spolu VŠH	708,30
Zaokrúhlená VŠH spolu	710,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **710,00 €**

Slovom: **Sedemstodesať Eur**

4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Novovytvorený pozemok reg. "C" KN na základe GP č. 3/2016 odčlenením z pozemkov p.č. 8509/1,8509/2,8509/3 zapísaných na LV č. 7003 k.ú. Rača, okres Bratislava III	5,798	34,79
Spolu		34,79
Zaokrúhlene		35,00

Slovom: **Tridsaťpäť Eur/rok**

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na poz. reg. "C" KN p.č. 8509/4 k.ú. Rača (novovytvoreného pozemku na základe GP č. 3/2016 odčlenením z pozemkov p.č. 8509/	173,09	znižuje
Spolu VŠH	173,09	
Zaokrúhlene	175,00	

Slovom: **Jedenstosedemdesiatpäť Eur**

V Pezinku dňa 28.10.2016

Ing. Miroslava Juritková

IV. PRÍLOHY

- 1 Objednávka OTS1602349 SNM/16/075/MD
- 2 List vlastníctva č. 7003,k.ú. Rača, z dňa18.10.2016, informatívny výpis z katasterportálu pozemok registra "C" KN p.č. 8509/1
- 3 List vlastníctva č. 7003,k.ú. Rača, z dňa18.10.2016, informatívny výpis z katasterportálu pozemok registra "C" KN p.č. 8509/2
- 4 List vlastníctva č. 7003,k.ú. Rača, z dňa18.10.2016, informatívny výpis z katasterportálu pozemok registra "C" KN p.č. 8509/3
- 5 GP č. 3/2016, k.ú. Rača na oddelenie a určenie vlastníckych prva k pozemkom p.č. 5527/2,5 a 8509/4 úradne overený Katastrálnym úradom Bratislava dňa 3.2.2016 pod číslom 84/2016.
- 6 Kópia z katastrálnej mapy , informatívna kópia vytvorená z katasterportálu, obec BA - m.č. Rača, k.ú. Rača
- 7 Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIČ 53562/16-353396, žiadateľ Mudr. Iveta Lattáková na poz.č. 8509/4 pre k.ú. Rača, Kamilkova ul pre zámer Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu
- 8 Grafický podklad pre určenie polohy poz., zdroj ArcGIS
- 9 Grafický podklad pozemok reg. "C" p.č. 8509/4
- 10 Úrokové miery vkladov v EUR, vklady nefinančných spoločností. zdroj http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms_vkl_ap.pdf
- 11 Prílohy k stanoveniu VSH pozemku – ponuky z realitného portálu www.reality.sk (pozemok č.1 -3)
- 12 Fotodokumentácia

PRÍLOHA Č. 1



Objednávka číslo OTS1602349

SNM/16/075/MD

Odberteľ: Hlavné mesto SR Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596 Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.	Dodávateľ: Ing. Miroslava Juritková Za pánskou záhradou 5513/46 90203 Pezinok 3 IČO: 915137 DIČ: IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku na stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na nozemku registra "C" KN v k. ú. Rača, parc.č.8509/4 - vodná plocha vo výmere 6 m2, podľa GP č. 3/2016.

Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
Telefón č.: (02)593 562 48
Mobil č.:
Schválil: Bialko Miroslav dňa 13.10.2016
V Bratislave dňa: 06.10.2016


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

PRÍLOHA C 2

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 18.10.2016
Čas vyhotovenia: 14:08:47**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7003**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
8509/ 1	16	Vodné plochy	11	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

11 - Vodný tok (prírodný - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
------------	---	------------------------

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-II zo dňa 6.11.2003

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-III zo dňa 5.12.2003

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie č. UPSP-1758/2013/1586/2012/PR zo dňa 28.1.2013, Potvrdenie č. UPSP-1758/2013/1586/2012/PR/2 zo dňa 3.4.2013, GP č. 11112012 (úrad.over. pod č. 2554/2012), Z-4733/13

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

- Vecné bremeno - strpieť prechod a prejazd peši, osobným autom a nákladným autom cez časť pozemku parc. č.8766 vo výmere 55 m2 podľa geometrického plánu č.32/2004 podľa V-1923/05 zo dňa 10.10.2005
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 189/2012 (č. over. 2475/12) na pozemkoch parc.č. 7478, 7483, 7484, 7485, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8810 na trase Žabí Majer - Tr.Trnava 3 a č. 8829 na trase Žabí Majer - BEZ Bratislava, Z-20736/12
- Vecné bremeno - v prospech oprávneného Západoslvenská Distribúcia, a.s., IČO 36361518 spočívajúce v priznaní práva a práva uloženia inžinierskych sietí v zmysle znenia § 11, § 43 odsek 1 až 15 zákona č. 251/2012 Z.z. zákona o energetike v platnom znení na pozemku registra C KN parc.č.8137/1 podľa GP č.103/2013 (over.č. 351/13) zo dňa 6.3.2013, Z-21200/13.
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO:36361518, podľa GP č. 188/2012 na pozemku reg. C-KN parc.č.7084,7108, 7109, 7110, 7111,7112,7113 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110kV vedenie č.8837 a č.8838 na trase Žabí Majer-ŽSR Vinohrady, Z-20745/12
- Vecné bremeno - in personam - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka pozemku parc.č. 8725, strpieť právo zariadenia a uloženia elektro prípojky, užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie elektro prípojky k objektu 'Poľnohospodárska stavba - zariadenie vybavenosti územia', a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 13/2013, č. over. 1122/2013 v prospech oprávneného Západoslvenskej distribučnej, a.s., (IČO 36361518) podľa V-2605/15 zo dňa 24.2.2015
- 1 Vecné bremeno - právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku reg. C KN parc. č. 9377 v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 podľa § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-16576/15
 - 1 Vecné bremeno - 'in rem' právo spočívajúce v povinnosti strpieť právo prechodu a prejazdu k nehnuteľnostiam pozemku registra C KN parc. č. 9184/4 v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 1861/3, 1863/4, 1863/5, 1869/1, 1869/3, 5068/2 a 9184/1 podľa V-33459/2015 zo dňa 21.12.2015

Iné údaje:

- 1 Zápis GP č. 1/2011 (č. ov. 710/2012), Z-7737/12
- 1 Zápis GP č. 31/11, č. over. 2240/11 nové p.č. 8509/1-3, podľa V-15942/12 zo dňa 14.8.2012.
- 1 Zápis chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty podľa vyhlášky MŽP SR č. 216/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov, Z-24959/14
- 1 Zápis GP-2G-75/2014(ov.č.2943/2014)

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASŤI C: ĽARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

PRÍLOHA C3

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.10.2016
Čas vyhotovenia: 11:28:47**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7003**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
8509/ 2		5 Vodné plochy	11		2	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

11 - Vodný tok (prírodný - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
------------	---	------------------------

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-II zo dňa 6.11.2003

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-III zo dňa 5.12.2003

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie č. UPSP-1758/2013/1586/2012/PR zo dňa 28.1.2013, Potvrdenie č. UPSP-1758/2013/1586/2012/PR/2 zo dňa 3.4.2013, GP č. 11112012 (úrad. over. pod č. 2554/2012), Z-4733/13

Informatívny výpis

1/2

Údaje platné k: 12.10.2016 18:00

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- Vecné bremeno - strpieť prechod a prejazd peši, osobným autom a nákladným autom cez časť pozemku parc. č.8766 vo výmere 55 m2 podľa geometrického plánu č.32/2004 podľa V-1923/05 zo dňa 10.10.2005
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 189/2012 (č. over. 2475/12) na pozemkoch parc.č. 7478, 7483, 7484, 7485, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8810 na trase Žabí Majer - Tr.Tmava 3 a č. 8829 na trase Žabí Majer - BEZ Bratislava, Z-20736/12
- Vecné bremeno - v prospech oprávneného Západoslvenská Distribúcia, a.s., IČO 36361518 spočívajúce v priznaní práva a práva uloženia inžinierskych sietí v zmysle znenia § 11, § 43 odsek 1 až 15 zákona č. 251/2012 Z.z. zákona o energetike v platnom znení na pozemku registra C KN parc.č.8137/1 podľa GP č.103/2013 (over.č. 351/13) zo dňa 6.3.2013, Z-21200/13.
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO:36361518, podľa GP č. 188/2012 na pozemku reg. C-KN parc.č.7084,7108, 7109, 7110, 7111,7112,7113 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110kV vedenie č.8837 a č.8838 na trase Žabí Majer-ŽSR Vinohrady, Z-20745/12
- Vecné bremeno - in personam - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka pozemku parc.č. 8725, strpieť právo zariadenia a uloženia elektro prípojky, užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie elektro prípojky k objektu 'Poľnohospodárska stavba - zariadenie vybavenosti územia', a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 13/2013, č. over. 1122/2013 v prospech oprávneného Západoslvenskej distribučnej, a.s., (IČO 36361518) podľa V-2605/15 zo dňa 24.2.2015
- 1 Vecné bremeno - právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku reg. C KN parc. č. 9377 v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 podľa § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-16576/15
 - 1 Vecné bremeno - 'in rem' právo spočívajúce v povinnosti strpieť právo prechodu a prejazdu k nehnuteľnostiam pozemku registra C KN parc. č. 9184/4 v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 1861/3, 1863/4, 1863/5, 1869/1, 1869/3, 5068/2 a 9184/1 podľa V-33459/2015 zo dňa 21.12.2015

Iné údaje:

- 1 Zápis GP č. 1/2011 (č. ov. 710/2012), Z-7737/12
- 1 Zápis GP č. 31/11, č. over. 2240/11 nové p.č. 8509/1-3, podľa V-15942/12 zo dňa 14.8.2012.
- 1 Zápis chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty podľa vyhlášky MŽP SR č. 216/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov, Z-24959/14
- 1 Zápis GP-2G-75/2014(ov.č.2943/2014)

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

PRÍLOHA č. 4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 14.10.2016
Čas vyhotovenia: 11:27:38**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7003**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
8509/ 3	82	Vodné plochy	11	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

11 - Vodný tok (prírodný - rieka, potok; umelý - kanál, náhon a iné)

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
------------	---	------------------------

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-II zo dňa 6.11.2003

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-III zo dňa 5.12.2003

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie č. UPSP-1758/2013/1586/2012/PR zo dňa 28.1.2013, Potvrdenie č. UPSP-1758/2013/1586/2012/PR/2 zo dňa 3.4.2013, GP č. 11112012 (úrad. over. pod č. 2554/2012), Z-4733/13

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- Vecné bremeno - strpieť prechod a prejazd peši, osobným autom a nákladným autom cez časť pozemku parc. č. 8766 vo výmere 55 m² podľa geometrického plánu č. 32/2004 podľa V-1923/05 zo dňa 10.10.2005
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západodoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 189/2012 (č. over. 2475/12) na pozemkoch parc. č. 7478, 7483, 7484, 7485, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8810 na trase Žabí Majer - Tr. Trnava 3 a č. 8829 na trase Žabí Majer - BEZ Bratislava, Z-20736/12
- Vecné bremeno - v prospech oprávneného Západodoslovenská Distribúcia, a.s., IČO 36361518 spočívajúce v priznaní práva a práva uloženia inžinierskych sietí v zmysle znenia § 11, § 43 odsek 1 až 15 zákona č. 251/2012 Z.z. zákona o energetike v platnom znení na pozemku registra C KN parc. č. 8137/1 podľa GP č. 103/2013 (over. č. 351/13) zo dňa 6.3.2013, Z-21200/13.
- Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518, podľa GP č. 188/2012 na pozemku reg. C-KN parc. č. 7084, 7108, 7109, 7110, 7111, 7112, 7113 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110kV vedenie č. 8837 a č. 8838 na trase Žabí Majer-ŽSR Vinohrady, Z-20745/12
- Vecné bremeno - in personam - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka pozemku parc. č. 8725, strpieť právo zariadenia a uloženia elektro prípojky, užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie elektro prípojky k objektu 'Poľnohospodárska stavba - zariadenie vybavenosti územia', a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 13/2013, č. over. 1122/2013 v prospech oprávneného Západodoslovenskej distribučnej, a.s., (IČO 36361518) podľa V-2605/15 zo dňa 24.2.2015
- 1 Vecné bremeno - právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku reg. C KN parc. č. 9377 v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 podľa § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-16576/15
 - 1 Vecné bremeno - 'in rem' právo spočívajúce v povinnosti strpieť právo prechodu a prejazdu k nehnuteľnostiam pozemku registra C KN parc. č. 9184/4 v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN parc. č. 1861/3, 1863/4, 1863/5, 1869/1, 1869/3, 5068/2 a 9184/1 podľa V-33459/2015 zo dňa 21.12.2015

Iné údaje:

- 1 Zápis GP č. 1/2011 (č. ov. 710/2012), Z-7737/12
- 1 Zápis GP č. 31/11, č. over. 2240/11 nové p.č. 8509/1-3, podľa V-15942/12 zo dňa 14.8.2012.
- 1 Zápis chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty podľa vyhlášky MŽP SR č. 216/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov, Z-24959/14
- 1 Zápis GP-2G-75/2014(ov. č. 2943/2014)

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASŤI C: ŤARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

PRÍLOHA č. 5

Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/1995 Z.z.

Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhoviteľ		Kraj	Okres	Obec
Ing. Daniel Turcár - geodetické práce 68, 925 27 Veľký Grob IČO: 40 895 343 Tel.č. +421 908 189 098 E-mail: daniel.turcar@gmail.com		Bratislavský	Bratislava III	BA m.č. Rača
		Kat. územie	Číslo plánu	Mapový list
		Rača	3/2016	Pezinok 7-6/14
GEOMETRICKÝ PLÁN na oddelenie a určenie vlastníckych práv k pozemkom p.č.5527/2,5; 8509/4				
Vyhoviteľ		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Meno:
14.01.2016	Ing. Daniel Turcár	14.01.2016	Ing. Daniel Turcár	Ing. Cipová Magdaléna
Nové hranice boli v prírode označené múrom		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa: - 3 FEB. 2016 Číslo: 84/2016
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 6217				Úradne overené podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

t. č. 6.50 - 1997

Doterajší stav															Zmeny										Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
přkn vločky PK	listu vlastn. LV	Číslo				Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku									
		parcely	KN - E	KN - C	ha										m ²	Kód										
						PK	KN - E											KN - C	ha	m ²	ha	m ²				
	3482			5527/1			60	vodná pl.	1	5527/1	41															
	11101		5535				1175	zast.pl.	2	5527/5	12															
	7003			8509/1			16	vodná pl.	3	5527/6	7						1171	zast.pl.)		Doterajší						
	7003			8509/2			5	vodná pl.	4	5527/2	4															
	7003			8509/3			82	vodná pl.	5	8509/1	16															
									6	8509/1	5															
									7	8509/4	6															
									8	8509/3	76															
									1	5527/1	41						41	vodná pl.		Doterajší						
									2	5527/1	12						11			Doterajší						
									3	5527/1	7						12	vodná pl.		Doterajší						
									4	5535	4						7	vodná pl.		Doterajší						
									5	8509/1	16						4	vodná pl.		Doterajší						
									6	8509/2	5						11			Doterajší						
									7	8509/3	6						21	vodná pl.		Doterajší						
									8	8509/3	76						6	vodná pl.		Doterajší						
										8509/3	76						11			Doterajší						
										8509/3	76						76	vodná pl.		Doterajší						
Spolu:															1338	167	167	1338								

č. 677 - 1997

t.d. 6.77 - 1997

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav										Zmeny			Nový stav				
právn. vložky	PK	listu vlastn.	LV	Číslo		parcely	Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
				KN - E	KN - C									ha	m ²		
			3482														

t.č. 6.77 - 1997

PRÍLOHA č. 6

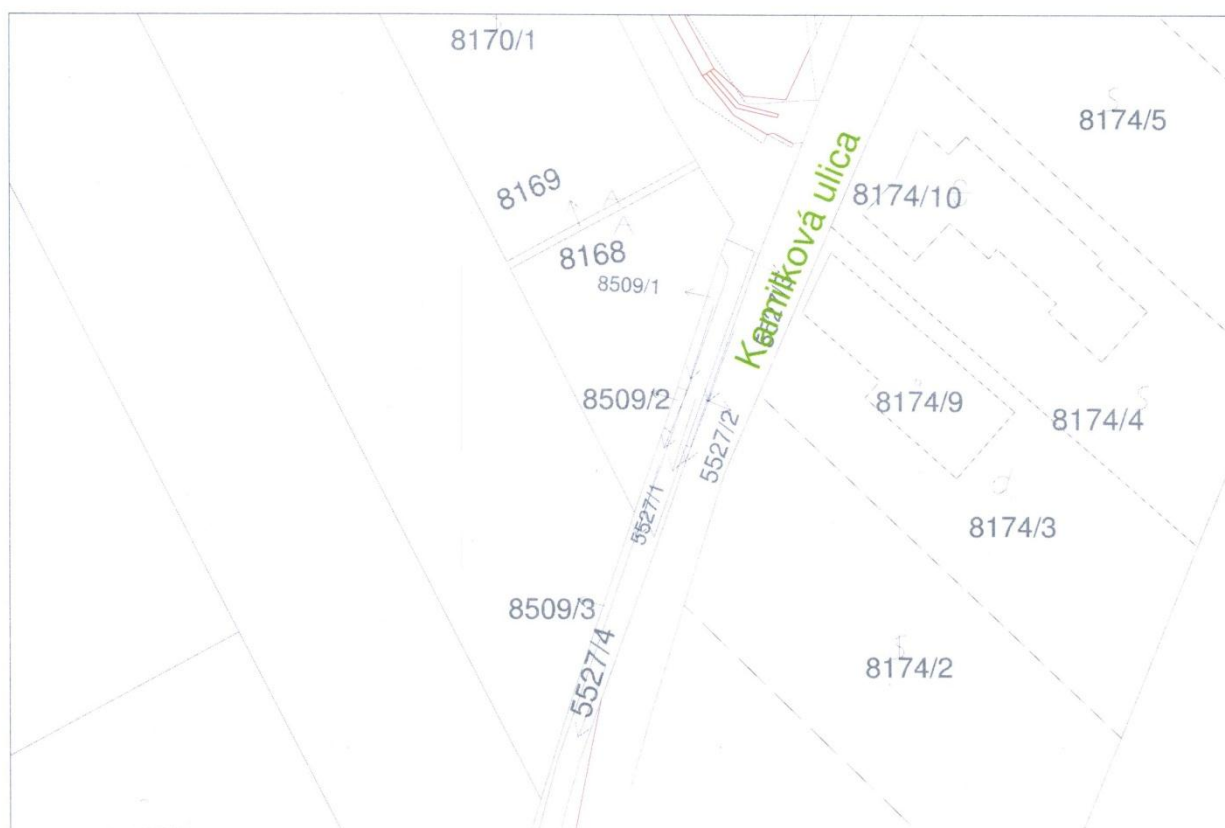
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

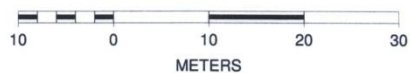
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III
Obec: BA-m.č. RAČA
Katastrálne územie: Rača

14. októbra 2016 11:30



SCALE 1 : 613



PRÍLOHA č. 7



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Sekcia správy nehnuteľností

Mgr. Dobiašová /361

TU

365343/16

Váš list číslo/zo dňa
51845/2016/19.08.2016

Naše číslo
MAGS OUIČ 53562/16-353396

Vybavuje/linka
Ing. Mosná /508

Bratislava
27.09.2016

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV (za žiadateľa: MUDr. Iveta Lattáková)
žiadosť zo dňa:	08.09.2016
pozemok parc. číslo:	novovzniknutý pozemok parc. č. 8509/4 – vodná plocha vo výmere 6 m ² , oddelený z pozemkov parc. č. 8509/2 a 8509/3, podľa GP č. 3/2016 - podľa Vami priloženej mapky
katastrálne územie:	Rača
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Kamilkova ul.
zámer žiadateľa:	zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc. č. 8509/2 a 8509/3 (ide o novovzniknutý pozemok parc. č. 8509/4 – vodná plocha vo výmere 6 m², ktorý je oddelený z pozemkov parc. č. 8509/2 a 8509/3, podľa GP č. 3/2016), funkčné využitie územia: **málopodlažná zástavba obytného územia, kód 102, rozvojové územie, regulačný kód B.**

Na predmetných pozemkoch evidujeme záchytnú priekopu, ktorá slúži na odvádzanie dažďových vôd z vinohradov.

Funkčné využitie územia:**málopodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 102****Podmienky funkčného využitia plôch**

Územia slúžiace pre bývanie v rodinných domoch a bytových domoch do 4 nadzemných podlaží a k nim prislúchajúce nevyhnutné zariadenia - v súlade s významom a potrebami územia stavby občianskeho vybavenia, zeleň, ihriská, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, dopravné a technické vybavenie, garáže, zariadenia pre požiaru ochranu a civilnú obranu.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby. Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovie alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä - bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu rozptýlené v území alebo ako vstavané, zariadenia telovýchovy a voľného času rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä - zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, málopodlažné bytové domy v stabilizovaných územiach rodinných domov, bytové domy nad 4 nadzemné podlažia, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie, regulačný kód B**.

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 nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu:

Regulatívy intenzity využitia rozvojových území pre vonkajšie mesto – mestská časť: Rača

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
B	0,4	102	Málopodlažná bytová zástavba	RD - pozemok 480 - 600 m ²	0,25	0,40
				RD - pozemok 600 - 1000 m ²	0,23	0,40
				RD - pozemok nad 1000 m ²	0,15	0,60

Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP)**, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,
- index zastavaných plôch (IZP)** udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
- koefficient zelene (KZ)** udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m²) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m²).**

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Vzhľadom na skutočnosť, že pre dané územie nie je spracovaný územný plán zóny, resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov, je potrebné v následnej príprave overiť, či záujmový pozemok je zastaviteľný, aká je miera jeho zastavania a aké sú celkové podmienky jeho využitia. Rovnako je potrebné overiť možnosti napojenia na verejné technické vybavenie územia a na verejné dopravné vybavenie.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky sú zverejnené na adrese:

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&pl=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&pl=53195.

Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIČ 53562/16-353396 zo dňa 27.09.2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti
Právnické námestie č.1
811 09 Bratislava
-1-

Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIČ - archív

PRÍLOHA C

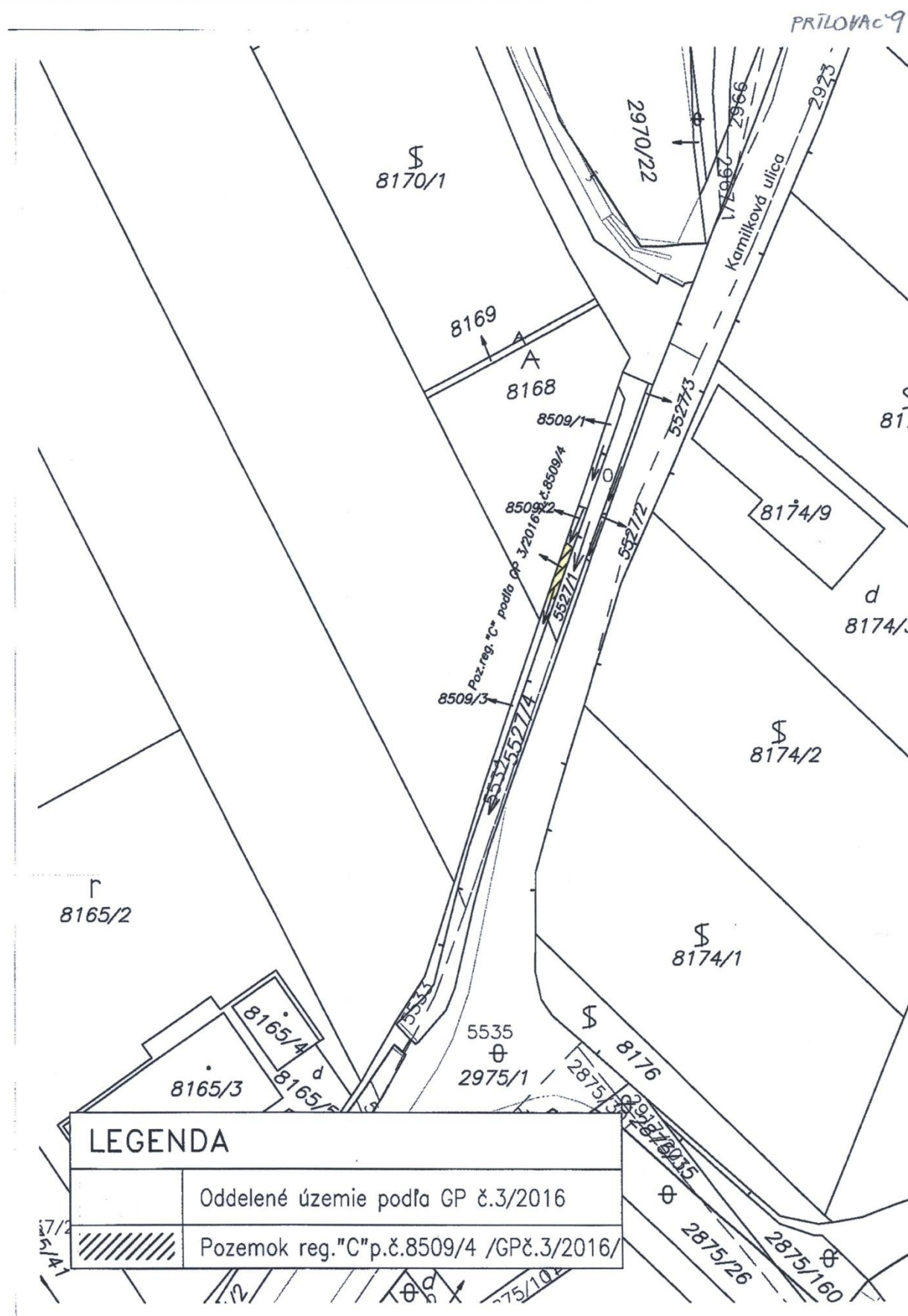
ArcGIS ▾

Details

Basemap



Pozemok reg."C" p.č.8509/4 kat.úz. Rača



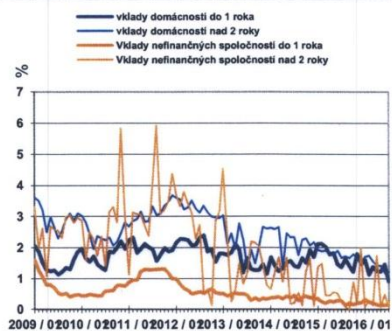
PRÍLOHA C.9

Úrokové miery z vkladov v EUR

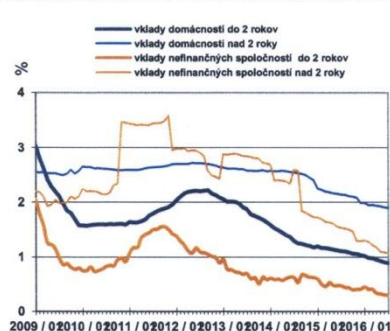
	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)			Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou		
		do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 2 rokov	nad 2 roky	
stavy %									
2015 / 08	0.20	1.10	2.14	0.38	1.33	0.04	0.43	1.52	-
2015 / 09	0.20	1.09	2.11	0.37	1.34	0.04	0.43	1.51	-
2015 / 10	0.20	1.06	2.11	0.37	1.34	0.04	0.39	1.47	-
2015 / 11	0.20	1.06	2.08	0.37	1.33	0.04	0.40	1.30	-
2015 / 12	0.19	1.03	1.99	0.37	1.33	0.03	0.40	1.29	-
2016 / 01	0.19	1.02	1.99	0.36	1.33	0.03	0.45	1.31	-
2016 / 02	0.18	0.99	1.95	0.34	1.34	0.04	0.40	1.28	-
2016 / 03	0.17	0.98	1.95	0.32	1.34	0.04	0.40	1.22	-
2016 / 04	0.16	0.96	1.94	0.32	1.34	0.04	0.33	1.18	-
2016 / 05	0.14	0.93	1.93	0.30	1.35	0.04	0.32	1.10	-
2016 / 06	0.11	0.91	1.91	0.30	1.35	0.04	0.30	1.08	-
2016 / 07	0.11	0.89	1.90	0.28	1.35	0.04	0.29	1.07	-
2016 / 08	0.10	0.86	1.89	0.64	0.48	0.03	0.29	1.04	-

	Vklady domácností (S.14+S.15)						Vklady nefinančných spoločností (S.11)				Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
Nové obchody %											
2015 / 08	0.20	1.64	1.35	1.73	0.38	1.33	0.04	0.14	0.48	0.08	-
2015 / 09	0.20	1.41	1.37	1.67	0.37	1.34	0.04	0.21	0.27	0.01	-
2015 / 10	0.20	1.22	1.38	1.79	0.37	1.34	0.04	0.17	0.33	0.89	-
2015 / 11	0.20	1.81	1.32	1.65	0.37	1.33	0.04	0.21	0.42	0.20	-
2015 / 12	0.19	1.47	1.30	1.55	0.37	1.33	0.03	0.23	0.40	1.98	-
2016 / 01	0.19	1.60	1.26	1.70	0.36	1.33	0.03	0.32	0.28	0.09	-
2016 / 02	0.18	1.13	1.30	1.75	0.34	1.34	0.04	0.26	0.40	0.28	-
2016 / 03	0.17	1.39	1.15	1.56	0.32	1.34	0.04	0.21	0.25	0.14	-
2016 / 04	0.16	1.24	1.10	1.43	0.32	1.34	0.04	0.16	0.19	1.76	-
2016 / 05	0.14	1.23	1.05	1.42	0.30	1.35	0.04	0.14	0.24	0.07	-
2016 / 06	0.11	1.47	0.96	1.20	0.30	1.35	0.04	0.15	0.32	0.49	-
2016 / 07	0.11	0.91	0.90	1.23	0.28	1.35	0.04	0.17	0.18	0.07	-
2016 / 08	0.10	1.41	0.94	1.05	0.64	0.48	0.03	0.13	0.15	0.01	-

Nové vklady



Stavy vkladov



Poznámka Vklady splatné na požiadanie a vklady s výpovednou lehotou sa chápu ako nové vklady, avšak vykazujú ako stav konca referenčného obdobia

Reality.sk - Predaj- stavebný pozemok na úpätí Malých Karpát o výmer...

http://www.reality.sk/inzerat-tlac/RE0001678-16-000374

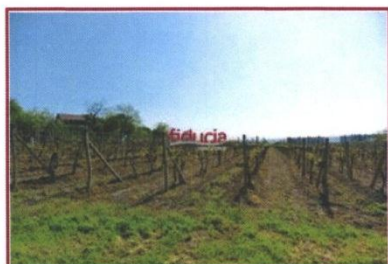
PRÍLOHA č 11



Nehnuteľnosť 1114930 (RE0001678-16-000374)

RE0001678-16-000374 (1114930)

Aktualizovaný 18.10.2016 1. publikácia 7.10.2016



Predaj- stavebný pozemok na úpätí Malých Karpát o výmere 986 m² v atraktívnej lokalite s pekným výhľadom, ul. Kamilková, BA III - Rača

Druh / Typ Pozemok pre rodinné domy / Predaj
 Štát Slovenská republika
 Mesto Bratislava - Rača
 [Reality okres Bratislava III]
 Ulica Kamilková
 Cena vrátane provízie 258 332 €
 Výmera pozemku celkom 986,00 m² 1262 €/m²

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na predaj stavebný pozemok na úpätí Malých Karpát, v atraktívnej lokalite Bratislava BA III - Rača. V zmysle ÚPI v Územnom pláne je pozemok rozvojovým územím a je určený na málopodlažnú zástavbu rodinných domov alebo bytových domov do 4 nadzemných podlaží.

Pozemok o výmere 986 m² má rozmery cca 20 x 50 m, je mierne svahovitý, s asfaltovou prístupovou komunikáciou. IS: elektrina, voda a kanalizácia cca 50m, plyn cca 150 m. Najbližšie RD sú vo vzdialenosti cca 50 m. V okolí sú vinohrady. V blízkosti je všetka občianska vybavenosť ako aj MHD. Veľmi dobrý dosah do centra Rače a napojenie na diaľničný obchvat.

Cena: 262,- Eur/m² vrátane provízie a kvalitného právneho servisu

Kontakt: 0903/ 240 848, alzafari@rkfiducia.sk

Charakteristiky

Výmera pozemku celkom	986,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	v dosahu
Kanalizačná prípojka	v dosahu
Plynová prípojka	v dosahu
Vodovodná prípojka	v dosahu

Ostatné informácie**Ďalšie informácie o nehnuteľnosti nájdete tu.**

Táto nehnuteľnosť je sprostredkovaná touto realitnou kanceláriou prostredníctvom exkluzívneho zastúpenia klienta.

Realitná kancelária**FIDUCIA, spol. s r.o. » Počet inzerátov: 202****Mgr. Radovan Al Zafari****Mobil** +421 903 240 848**Email** alzafari@rkfiducia.sk**Iné kontaktné údaje** 02/68286554

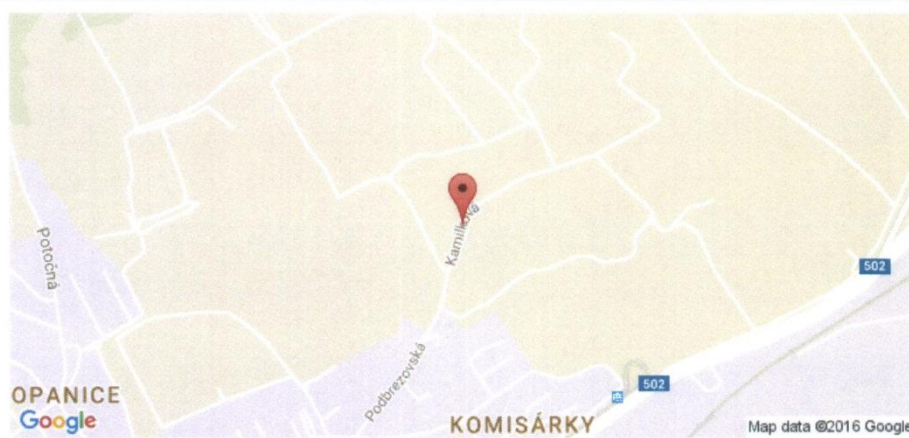
Reality.sk - Predaj - stavebný pozemok na úpätí Malých Karpát o výmer...

<http://www.reality.sk/inzerat-tlac/RE0001678-16-000374>

Obrázok



Mapa



Reality.sk
24.10.2016 15:31

Reality.sk - Stavebný pozemok Kamilková ulica v Rači-Všetky IS pri p...

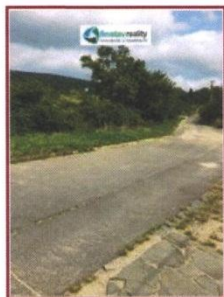
http://www.reality.sk/inzerat-tlac/RE0005250-16-000124



Nehnuteľnosť PR76 (RE0005250-16-000124)

RE0005250-16-000124 (PR76)

Aktualizovaný 13.10.2016 1. publikácia 3.10.2016



Stavebný pozemok Kamilková ulica v Rači-Všetky IS pri pozemku

Druh / Typ Pozemok pre rodinné domy / Predaj
 Štát Slovenská republika
 Mesto Bratislava - Rača
 [Reality okres Bratislava III]
 Ulica Kamilková
 Cena vrátane provízie 954 000 €
 Výmera pozemku celkom 5 300,00 m² 180 €/m²

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame Vám na predaj pozemky - Bratislava-Rača, Kamilková. Plocha: pozemku 5300m². Asfaltová prístupová cesta. V blízkosti pozemku sa nachádza vodovod, elektrická prípojka, plynová prípojka, kanalizácia. Výhody: luxusný, slnečný, pekný výhľad, tiché prostredie, škola, škôlka, nemocnica, zastávka autobusu, turistika, cykloturistika.

Pozemok vhodný na výstavbu Rodinných domov. Viac ako polovica pozemku je intravilán.

Cena 180 €/m².

Patrik Ružička Tel:0903409761 patrik.ruzicka@finstavreality.sk

Charakteristiky

Výmera pozemku celkom	5 300,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	v dosahu
Kanalizačná prípojka	v dosahu
Plynová prípojka	v dosahu
Vodovodná prípojka	v dosahu

Ostatné informácie

Ďalšie informácie o nehnuteľnosti nájdete tu.

Táto nehnuteľnosť je sprostredkovaná touto realitnou kanceláriou prostredníctvom exkluzívneho zastúpenia klienta.

Realitná kancelária

Fin Stav Reality s.r.o. » Počet inzerátov: 77



Patrik Ružička
Mobil +421 903 409 761
Email patrik.ruzicka@finstavreality.sk
Iné kontaktné údaje



Adresa Holíčska 48
 851 05 Bratislava - Petržalka
 Slovenská republika
Telefón: +421 902 638 031, +421 910 261 758
Fax
Adresa webovej stránky: www.finstavreality.sk
Email gajdosova@finstavreality.sk
Iné kontaktné údaje
Hovoríme

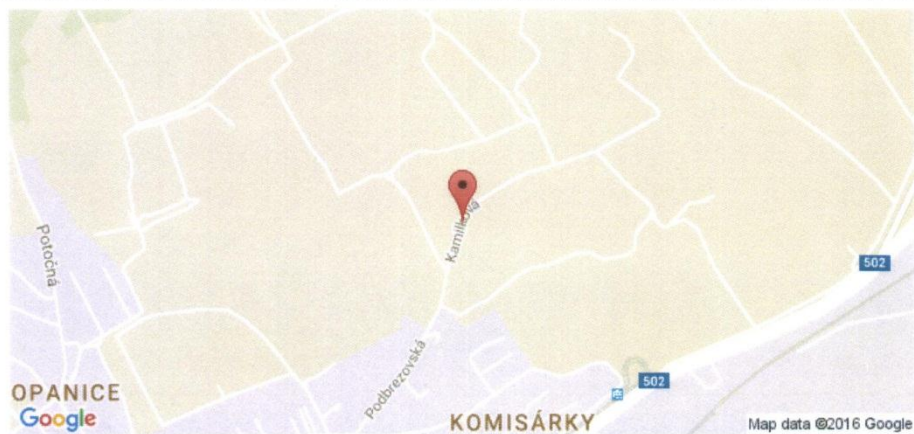
Reality.sk - Stavebný pozemok Kamilková ulica v Rači-Všetky IS pri p...

<http://www.reality.sk/inzerat-tlac/RE0005250-16-000124>

Obrázok



Mapa



Reality.sk
25.10.2016 9:23

Reality.sk - Predaj pozemku v Rači pri Vinohradoch 600 m2 krásny výh...

<http://www.reality.sk/inzerat-tlac/RE0003384-16-000044>

Nehnuteľnosť EDHL-24 (RE0003384-16-000044)

RE0003384-16-000044 (EDHL-24)

Aktualizovaný 24.10.2016 1. publikácia 24.10.2016

Predaj pozemku v Rači pri Vinohradoch 600 m2 krásny výhľad, tiché prostredie.

Druh / Typ: Rekreačný pozemok / Predaj
 Štát: Slovenská republika
 Mesto: Bratislava - Rača
 [Reality okres Bratislava III]
 Ulica: Pri vinohradoch
 Cena vrátane provízie: 90 000 €
 Výmera pozemku celkom: 600,00 m² 150 €/m²

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame Vám na predaj pozemku - rekreačný pozemok Bratislava-Rača, Pri vinohradoch. Plocha: pozemku 600m². Cena 90 000 €, vhodný na stavbu chaty a v budúcnosti je možné i na stavbu rod.domu. Pozemok je svahovitý zatiaľ kamenistá príjazdová cesta, slnečný, pekný výhľad z výhľadom na vinohrady a centrálnu časť Rače.

V cene je zahrnutý kompletný realitný aj právny servis a poplatky spojené s prevodom nehnuteľnosti. Bližšie informácie na t.č.0903717539. V prípade záujmu vám vieme zabezpečiť výhodný hypotekárny úver a poistenie. Sme členom REALITNEJ ÚNIE SLOVENSKEJ REPUBLIKY.

Charakteristiky

Výmera pozemku celkom	600,00 m ²
Forma vlastníctva	osobné
Pripravenosť k výstavbe	schválené v územnom pláne
Elektrická prípojka	nie je
Kanalizačná prípojka	nie je
Plynová prípojka	nie je
Vodovodná prípojka	nie je

Ostatné informácie

Ďalšie informácie o nehnuteľnosti nájdete tu.

Realitná kancelária

MAXFIN REAL » Počet inzerátov: 403

**Eduard Hladík****Mobil** +421 903 717 539**Email** eduard.hladik@maxfinreal.sk**Iné kontaktné údaje** TEL: 0903 717 539

Adresa Štefánikova trieda 7
 949 01 Nitra
 Slovenská republika

Telefón: +421 905 851 933**Fax****Adresa webovej stránky:** www.maxfinreal.sk**Email** reality@maxfinreal.sk**Iné kontaktné údaje****Hovoríme**

e-Vizitka



MAXFIN REAL
 REALITNÁ ÚNIA SLOVENSKEJ REPUBLIKY

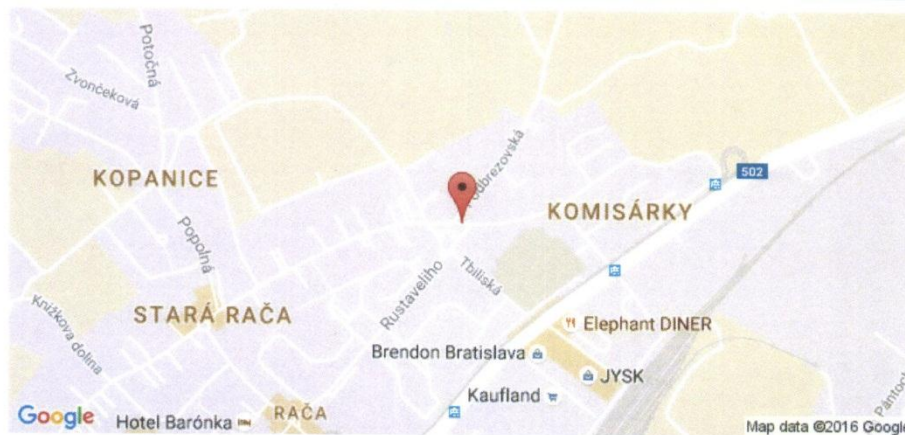
Reality.sk - Predaj pozemku v Rači pri Vinohradoch 600 m2 krásny výh...

<http://www.reality.sk/inzerat-tlac/RE0003384-16-000044>

Obrázok

MAXFIN REAL

Mapa



Reality.sk
25.10.2016 9:20

Pozemok p.č. 8509/4 Kamilkova ulica, Bratislava - Rača
pozemok reg. "C" KN na základe GP č. 3/2016 vzn. odčlenením z pozemkov p.č.
8509/1,8509/2,8509/3 zapísaných na LV č. 7003 k.ú. Rača, okres Bratislava III



V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 915137.

Znalecký posudok je v denníku zapísaný pod číslom 66/2016.