

**Znalec:** Ing. Miroslava Juritková  
evidenčné číslo 915137, znalec z odboru Stavebníctvo – Odhad hodnoty nehnuteľností  
tel: 0903/190249, email: [juritkova@carpatianet.sk](mailto:juritkova@carpatianet.sk).  
Miesto výkonu činnosti – Košická 49, 821 08 Bratislava

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

**Číslo spisu (objednávky):** OTS1704049 SNM/17/131/MD

# **ZNALCKÝ POSUDOK**

## **číslo 4/2018**

**Vo veci:** Objednávka OTS1704049 SNM/17/131/MD vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „C“ KN v k.ú. Rača, parc.č. 9286 - ostatné plochy vo výmere 60 m<sup>2</sup>, LV č. 10625 v prospech oprávnených z vecného bremena.

Počet listov (z toho príloh): 37 (15)  
Počet odovzdaných vyhotovení: 3+CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

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

Objednávka OTS1704049 SNM/17/131/MD vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „C“ KN v k.ú. Rača, parc.č. 9286 - ostatné plochy vo výmere 60 m<sup>2</sup>, LV č. 10625 v prospech oprávnených z vecného bremena Augustína Friča a Margity Fričovej, Kráľovské údolie 16, Bratislava.

**2. Právny úkon na ktorý sa má znalecký posudok použiť:** Zriadenie vecného bremena**3. Dátum vyžiadania znaleckého posudku al. dátum objednávky, číslo uznesenia :** 18.5.2018**4. Dátum, ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok**

(rozhodujúci pre zistenie stavebno-technického stavu): 17.6.2018

**5. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť ohodnocuje:** 17.6.2018**6. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:****6.1. Dodané zadávateľom :**

- Objednávka OTS1704049 SNM/17/131/MD
- Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIČ 55341/2017-416466 z dňa 31.10.2017
- Geometrický plán č. 22/2018 na zriadenie vecného bremena na pozemku p.č. 9286, úradne overené 27.4.2018 pod číslom 61-895/2018

**6.2. Obstarané znalcom:**

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10625, k.ú. Rača, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 26.6.2018
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rača, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 26.6.2018
- Miestne šetrenie, zameranie a zakreslenie skutkového stavu nehnuteľností.
- 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., vyhl. č. 47/2009, vyhl.č. 254/2010 Z.z. a vyhl.č. 213/2017

**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 v platnom znení
- 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 v platnom znení.
- Vyhláška MS SR č. 256/2016 Z.z., ktorá mení a dopĺňa vyhl. MS SR č.490/2004 Z.z.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení.
- 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) v platnom znení.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky 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
- Miloslav Ilavský, Milan Nič, Dušan Majdúch – Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPress, 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

**9. Osobitné požiadavky zadávateľa:**

- Nie sú

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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 Rača.

#### 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 metódou polohovej diferenciácie v súlade s prílohou č.3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov vyhlášky 213/2017, je základným a najdôležitejším faktorom vplývajúcim 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 vplývajúcimi 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:

$$VŠHPOZ = M * (VHMJ * kPD) [€],$$

kde

M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VHMJ - východisková hodnota na 1 m<sup>2</sup> 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

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

kde

OZ<sub>t</sub> – 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

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

kde:

VŠHPOZMJ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>],

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

k<sub>N</sub> – 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) Vlastnícké a evidenčné údaje :****b1) Vlastnícké a evidenčné údaje pozemok reg. „C“ KN p,č, 9286, na základe výpisu z KN. k.ú Rača, Okres Bratislava III**

Okres: Bratislava III

Obec: BA – m.č. RAČA

Katastrálne územie: Rača

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10625****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. |
|----------------|-------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 9286           | 1802        | Ostatné plochy | 99              | 2               |              |            |

**Legenda:***Spôsob využívania pozemku:*

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

*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****Účastník právneho vzťahu:****Vlastník****1** Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, 814 99, SR**1 / 1****IČO :****Titul nadobudnutia** Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Bratislave Zn. : 69/09/6458/11/KVA zo dňa 10.11.2011, Z-20576/11**ČASŤ C: ŤARCHY****Por.č.:**

Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc.č. 7229/2 a právo stavby inžinierskych sietí (a to vodovodného potrubia, kanalizačného potrubia, NN elektrického rozvodného kábla, plynového potrubia, dátového komunikačného kábla) na pozemku parc.č.7229/2 v prospech vlastníka pozemku parc.č.7224/2 podľa V-11841/08 zo dňa 25.4.2008 - vz 2642/10

**Iné údaje:**

Bez zápisu.

**Poznámka:**

Bez zápisu.

**b2) Vlastnícké a evidenčné údaje pozemok reg. „C“ KN p,č, 9286, k.ú Rača, Okres Bratislava III na základe Geometrického plánu číslo 22/2018, úradne overeného dňa 27.4.2018 pod číslom 61-895/2018**

| VÝKAZ VÝMER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |         |          |        |      |              |       |                 |    |                  |    |               |           |      |                |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|--------|------|--------------|-------|-----------------|----|------------------|----|---------------|-----------|------|----------------|---------------------------------------------|
| Doterajší stav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |          |        |      |              | Zmeny |                 |    |                  |    |               | Nový stav |      |                |                                             |
| Číslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |          | Výmera |      | Druh pozemku | Diel  | k parcele číslo | m² | od parcely číslo | m² | Číslo parcely | Výmera    |      | Druh pozemku   | Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa (sídlo) |
| PK vložky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | parcely |          |        |      |              |       |                 |    |                  |    |               | ha        | m²   |                |                                             |
| LV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | PK      | KN       | ha     | m²   |              |       |                 |    |                  |    |               | ha        | m²   | kód            |                                             |
| Stav právny je totožný s registrom C KN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |          |        |      |              |       |                 |    |                  |    |               |           |      |                |                                             |
| 10625                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         | 9286     |        | 1802 | ostat. pl.   |       |                 |    |                  |    | 9286          |           | 1802 | ostat. pl. 99  | doterajší                                   |
| 1896                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         | 19091/2  |        | 533  | záhrada      |       |                 |    |                  |    | 19091/2       |           | 533  | záhrada 4      | detto                                       |
| 1896                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         | 19092/1  |        | 400  | tr. tr. por. |       |                 |    |                  |    | 19092/1       |           | 400  | tr. tr. por. 7 | detto                                       |
| 1896                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |         | 19092/15 |        | 337  | tr. tr. por. |       |                 |    |                  |    | 19092/15      |           | 337  | tr. tr. por. 7 | detto                                       |
| Spolu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |          |        | 3072 |              |       |                 |    |                  |    |               |           | 3072 |                |                                             |
| <div>Legenda: kód spôsobu využívania</div> <div>4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nížka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny</div> <div>7 - pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast</div> <div>99 - pozemok využívaný podľa druhu pozemku</div> <div>Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu peši a prejazdu vozidlom cez pozemok parc. reg. "C" č. 9286 vo vyznačenom rozsahu v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. reg. "C" č. 19091/2, 19092/1 a 19092/15.</div> <div>Poznámka: Výmera plochy vyznačeného rozsahu vecného bremena je 185 m².</div> |         |          |        |      |              |       |                 |    |                  |    |               |           |      |                |                                             |

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Dátum vykonania obhliadky: Miestna obhliadka bola vykonaná dňa 17.6.2018

Dátum zhotovenia fotodokumentácie: 17.6.2018

**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:**

Predmetom ohodnotenia v zmysle objednávky bolo zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra „C“ KN v k.ú. Rača, parc.č. 9286 - ostatné plochy vo výmere 60 m<sup>2</sup>, LV č. 10625 v prospech oprávnených z vecného bremena Augustína Friča a Margity Fričovej, Kráľovské údolie 16, Bratislava.

Pri porovnaní zadania objednávky s vyhotoveným GP č. 22/2018 bol zistený nesúlad vo výmere rozsahu plochy pre zriadenie VB. Objednávka pojednáva o ploche 60m<sup>2</sup>, v zmysle GP je výmera plochy vyznačeného rozsahu vecného bremena 185 m<sup>2</sup>.

Výpočet vecného bremena bude prebiehať na základe predloženého GP 22/2018 (rozsah vecného bremena 185m<sup>2</sup>).

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

Predmetom ohodnotenia nie sú pozemky.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľnosti:

Predmetom ohodnotenia je zriadenie VB práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku p.č. 9286, v mestskej časti Rača, lokalita Pecná cesta.



Obr: Umiestnenie pozemku p.č. 9286, k.ú. Rača Bratislava. Červenou farbou vyznačená ul. Pecná cesta



Rača je mestská časť Bratislavy v okrese Bratislava III. Rača bola do roku 1946 samostatnou obcou známou pod menom Račišdorf. Rača sa delí na miestne časti: Krasňany, Rača a Východné. 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 z Peknej cesty do centra Ba – Staré Mesto je cca 10 km asi 15 minút cesty autom.

Pozemok p.č. 9286 sa nachádza mimo zastavaného územia mestskej časti Rača. V okolí pozemku sa nachádzajú pozemky využívané ako záhrady a vinice. Pozemok bol v čase ohodnotenia trvalo porastený

trávnatými porastmi. Prístup k pozemku je možný z východu cez poľné cesty, časť pozemku zasahuje do územia registrovaných viníc. Možný prístup do budúcnosti môže byť z západu od komunikácie Pekná cesta, v čase ohodnotenia však tento prístup nie je možný, hlavne z dôvodu neupraveného terénu s vysokým porastom.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok p.č. 9286 je v čase ohodnotenia využívaný v súlade so zápisom na LV – ostatné plochy.

V zmysle vydananej územnoplánovacej informácie číslo MAGS OUIK 55341/2017-416466 z dňa 31.10.2017, územný plán hlavného mesta SR Bratislavy stanovuje pre územie ktorého je súčasťou pozemok p.č. 9286 v k.ú. Rača funkčné využitie územia:

1. funkčné využitie územia (SZ časť pozemku):
  - **vinice**, číslo funkcie 1202, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: územia špecifickej kategórie poľnohospodárske zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce – vinice, prípustné – krajinná a ekostabilizačná zeleň, prípustné v obmedzenom rozsahu – drobné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s funkciou, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

1. funkčné využitie územia (JV časť pozemku):
  - **záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality**, číslo funkcie 1203, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárskych a chatových osád.

Spôsoby využitia funkčných plôch: prevládajúce – záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu, prípustné – krajinná a ekostabilizačná zeleň, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy, prípustné v obmedzenom rozsahu – drobné zariadenia technickej vybavenosti súvisiace s funkciou, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, ..

Záujmový pozemok sa nachádza v ochrannom pásme plynu a je dotknutý ochrannými pásmami letiska. Časť pozemku zasahuje do územia registrovaných viníc v zmysle §11 zákona č. 182/2005 Z.z. o vinohradníctve a vinárstve.

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

V čase ohodnotenia nie sú známe riziká, ktoré by bránili zriadeniu vecného bremena na časti pozemku p.č. 9286

## 2.1. POLOHOVÁ DIFERENCIÁCIA

### POPIS

Predmetom ohodnotenia je plocha pozemku na ktorom bude zriadené vecné bremeno o výmere 185m<sup>2</sup> p.č. „C“ KN p.č. 9286 k.ú. Rača ako podklad pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu vozidlom.

Hodnotený pozemok sa nachádza v Bratislave, katastrálne územie Rača, okres Bratislava III, prístupný cez poľnú cestu z verejnej komunikácie Pekná cesta. Pozemok je nepravidelného tvaru, umiestnený v území viníc a záhrad. V čase ohodnotenia je pozemok nevyužívaný. Územný plán mesta Bratislava, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého je pozemok p.č. 9286 súčasťou funkčné využitie územia vinice, záhrady, záhradkárske a chatové lokality.

### Hodnotenie pozemku:

Pozemok p.č. 9286 k.ú. Rača sa nachádza v obytnej časti mesta Bratislava – Rača, Bratislava III.

V okolí pozemku sa nachádza záhradková osada na Peknej ceste a územie viníc. Pozemok sa nachádza mimo ZUO mesta, ale s využitím MHD. V zmysle predloženej územnoplánovacej informácie je uvažované s funkčným využitím lokality ako plochy pre poľnohospodársku činnosť – vinice. Pozemok je bez technickej infraštruktúry.

| Parcela        | Druh pozemku   | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|----------------|----------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 9286 k.ú. Rača | ostatná plocha | 185    | 185,00                         | 1/1    | 185,00                   |

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$ 

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                      | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_S$<br>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                                                                                      | 1,20                |
| $k_V$<br>koeficient intenzity využitia                | 1. - záhradkové osady,<br>- chatové osady,<br>- hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov,<br>- sídelná koncentrácia obydľí obývaných prevažne priestorovo alebo sociálne vylúčenými skupinami obyvateľstva | 0,70                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy                                                                                                                                            | 1,00                |
| $k_F$<br>koeficient funkčného využitia územia         | 5. výrobné územia s prevahou plôch pre poľnohospodársku výrobu (poľnohospodárska poloha)                                                                                                                        | 0,80                |
| $k_I$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)                                                                                                      | 0,80                |
| $k_Z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                               | 1,10                |
| $k_R$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 0. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                               | 1,00                |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet                                                               | Hodnota                |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,20 * 0,70 * 1,00 * 0,80 * 0,80 * 1,10 * 1,00$             | 0,5914                 |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,5914$          | 39,26 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 185,00 \text{ m}^2 * 39,26 \text{ €/m}^2$ | <b>7 263,10 €</b>      |

## 2.1.2 POROVNÁVACIA METÓDA

Za účelom objektívneho stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti boli skúmané a porovnávané ponuky na predaj porovnateľných pozemkov v danej lokalite.

## 2.1.2 POZEMOK POROVNÁVACOU METÓDOU

Za účelom objektívneho stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti boli skúmané a porovnávané ponuky na predaj porovnateľných pozemkov v danej lokalite.

| Parcela        | Druh pozemku   | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|----------------|----------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 9286 k.ú. Rača | ostatná plocha | 185    | 185,00                         | 1/1    | 185,00                   |

Počet MJ pozemku: 185,00 m<sup>2</sup>

Zoznam porovnávaných pozemkov:

1/Vinica Fongova ul. Rača



Domy pre ľudí s.r.o.  
Zahradnícka 46  
82108 Bratislava II - Ružinov

Mgr. Ľuboš Michalík  
0903374550  
lubos.michalik@domypreludi.sk

**Nehnuteľnosti.sk**

Realitný inzertný portál • www.nehnuteľnosti.sk

### BA- RAČA vinohrad blízko exkluzívnej obytnej zóny Fongová



**Cena:** 40 600 € 40 €/m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Fongová  
Bratislava III - Rača (okres Bratislava)  
**Typ / Druh:** Predaj / Chmelnica, vinica  
**Plochy:** Pozemok: 1 015 m<sup>2</sup>  
**Dátum aktualizácie:** 25.06.2018  
**Číslo inzeratu:** 3134616

|                             |                             |
|-----------------------------|-----------------------------|
| Druh dokladu:               | Ponuka realitnej kancelárie |
| Identifikácia dokladu:      | 3134616                     |
| Dátum k dokladu:            | 26. 6. 2018                 |
| Počet MJ pozemkov:          | 1 015,00 m <sup>2</sup>     |
| Cena pozemku podľa dokladu: | 40 600,00 €                 |
| Cena pozemku na MJ:         | 40,00 €/m <sup>2</sup>      |

2/Vinica Fongova ul. Rača

## Vinice, chmelnice Bratislava-Rača Fongi na predaj - osobné vlastníctvo

|                                                                     |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena:                                                               | <b>53 000 €</b> 47,11 €/m <sup>2</sup>                                                                |
| Lokalita:                                                           | <b>Fongi, Bratislava III - Rača</b><br>Okres Bratislava<br>Reality Bratislava III - Rača (Bratislava) |
| Typ:                                                                | Predaj                                                                                                |
| Druh:                                                               | Chmelnica, vinica                                                                                     |
| Plocha pozemku:                                                     | 1 125 m <sup>2</sup>                                                                                  |
| Dátum aktualizácie:                                                 | 10.06.2018                                                                                            |
| <a>★ Sledovať</a> <a>✉ Poslať</a> <a>🖨 Tlačiť</a> <a>⚠ Nahlásiť</a> |                                                                                                       |



**Jacuzzi pre Váš každodenný relax**  
VÍRIVKY WELLIS

azet klik



**Druh dokladu:**  
**Identifikácia dokladu:**

Ponuka realitnej kancelárie  
27996999

**Dátum k dokladu:**

26. 6. 2018

**Počet MJ pozemkov:**

1 200,00 m<sup>2</sup>

**Cena pozemku podľa dokladu:**

53 000,00 €

**Cena pozemku na MJ:**

44,17 €/m<sup>2</sup>

### 3/ Vinica Nad Vtáčikom ul. Rača

#### Na predaj pozemok 1220 m<sup>2</sup>, Vtáčikova cesta

|                                                                     |                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Cena:                                                               | <b>73 200 €</b> 60 €/m <sup>2</sup>                                                                             |
| Lokalita:                                                           | <b>Vtáčikova cesta, Bratislava III - Rača</b><br>Okres Bratislava<br>Reality Bratislava III - Rača (Bratislava) |
| Typ:                                                                | Predaj                                                                                                          |
| Druh:                                                               | Chmelnica, vinica                                                                                               |
| Plocha pozemku:                                                     | 1 220 m <sup>2</sup>                                                                                            |
| Dátum aktualizácie:                                                 | 12.10.2017                                                                                                      |
| <a>★ Sledovať</a> <a>✉ Poslať</a> <a>🖨 Tlačiť</a> <a>⚠ Nahlásiť</a> |                                                                                                                 |



**Stoly a stolíky aké len potrebujete**  
Vyberte si zo širokej ponuky

azet klik



**Druh dokladu:**  
**Identifikácia dokladu:**

Ponuka realitnej kancelárie

**Dátum k dokladu:**

26. 6. 2018

**Počet MJ pozemkov:**

1 220,00 m<sup>2</sup>

**Cena pozemku podľa dokladu:**

73 200,00 €

**Cena pozemku na MJ:**

60,00 €/m<sup>2</sup>

### Výpočet všeobecnej hodnoty pozemku

| Názov | Vinica Fongova ul. Rača | Vinica Fongova ul. Rača | Vinica Nad Vtáčikom ul. Rača |
|-------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|
|-------|-------------------------|-------------------------|------------------------------|

|                                                                                |                              |                              |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Cena porovnateľného majetku [€]                                                | 40 600,00<br>(ponuková cena) | 53 000,00<br>(ponuková cena) | 73 200,00<br>(ponuková cena) |
| Cena na MJ [€/m <sup>2</sup> ]                                                 | 40,00                        | 44,17                        | 60,00                        |
| <b>Hodnotenie faktorov</b>                                                     |                              |                              |                              |
| Ekonomické faktory<br>- druh porovnateľnej ceny                                | - 5,00 %<br>ponuka RK        | - 5,00 %<br>ponuka RK        | - 5,00 %<br>ponuka RK        |
| Polohové faktory<br>- vplyv polohy pozemku v zóne                              | ± 0,00 %<br>Rača             | ± 0,00 %<br>zhoda            | ± 0,00 %<br>zhoda            |
| Fyzické faktory<br>- možnosť / regulatívy<br>zástavby/technická infraštruktúra | ± 0,00 %<br>bez IS           | ± 0,00 %<br>bez IS           | ± 0,00 %<br>zhoda            |
| <b>Spolu:</b>                                                                  | <b>- 5,00 %</b>              | <b>- 5,00 %</b>              | <b>- 5,00 %</b>              |
| <b>Vyhodnotenie</b>                                                            |                              |                              |                              |
| Porovnateľná hodnota na MJ [€/m <sup>2</sup> ]                                 | 38,00                        | 41,96                        | 57,00                        |
| <b>Priemerná porovnateľná hodnota</b>                                          |                              |                              | <b>45,65 €/m<sup>2</sup></b> |

### Výpočet porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

Vinica Fongova ul. Rača:  $40,00 + 40,00 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000) = 38,00 \text{ €/m}^2$

Vinica Fongova ul. Rača:  $44,17 + 44,17 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000) = 41,96 \text{ €/m}^2$

Vinica Nad Vtáčikom ul. Rača:  $60,00 + 60,00 \cdot (-0,0500 + 0,0000 + 0,0000) = 57,00 \text{ €/m}^2$

### Výpočet priemernej porovnateľnej hodnoty na MJ [€/m<sup>2</sup>]:

$$(38,00 + 41,96 + 57,00) / 3 = 45,65 \text{ €/m}^2$$

## VYHODNOTENIE

| Názov                                                    | Výpočet                                                       | Hodnota                |
|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------|
| Všeobecná hodnota na mernú jednotku                      |                                                               | 45,65 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku stanovená metódou porovnávania | $V\dot{S}H_{POZ} = 185 \text{ m}^2 \cdot 45,65 \text{ €/m}^2$ | <b>8 445,25 €</b>      |

## 2.1.3 VÝBER VHODNEJ METÓDY

| Metóda výpočtu všeobecnej hodnoty pozemkov | Hodnota [€]     |
|--------------------------------------------|-----------------|
| Metóda polohovej diferenciácie             | <b>7 263,10</b> |
| Porovnávacia metóda                        | 8 445,25        |

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

**VŠH pozemkov = 7 263,10 €**

**VŠH na MJ = 39,26 €/m<sup>2</sup>**

### 3. NÁJMY

#### 3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

##### 3.1.1 Pozemok reg. "C" KN evidovaný na LV č. 10625

###### 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:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} \cdot [ (1 + k)^n \cdot k / (1 + k)^n - 1 ] \cdot k_N \quad [€/m^2/rok]$$

kde

$VŠH_{POZMJ}$  – je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup>/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](http://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](http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms_vkl_ap.pdf)

Úroková miera z vkladov refinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou od 1 do 2 rokov je k termínu 4/2018 vo výške **0,22**.

**Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu** – sadzba dane z príjmu 21 % je platná pre právnické osoby v roku 2018.

**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 15 rokov. Toto určené obdobie objektívne zohľadňuje reálnu dobu návratnosti investície s prihliadnutím na konkrétne charakteristiky posudzovaného pozemku.

|                                                |                       |
|------------------------------------------------|-----------------------|
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície: | 15 rokov              |
| Úroková miera:                                 | 0,22 %                |
| Daň z príjmu:                                  | 21 %                  |
| Počet MJ pozemku:                              | 185,00 m <sup>2</sup> |

|                                                      |                       |
|------------------------------------------------------|-----------------------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 39,260 €              |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície:       | 15 rokov              |
| Úroková miera:                                       | 0,22 %                |
| Daň z príjmu:                                        | 21 %                  |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:            | 1,21                  |
| Počet MJ pozemku:                                    | 185,00 m <sup>2</sup> |

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 39,260 * \left[ \frac{(1+0,0022)^{15} * 0,0022}{(1+0,0022)^{15} - 1} \right] * 1,21 = 3,223 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 185,00 \text{ m}^2 * 3,223 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{596,26 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 9286 k.ú. Rača

#### POPIS

Zriadenie vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu vozidlom cez pozemok parc. reg. "C" KN v rozsahu 185 m<sup>2</sup> v prospech každodobého vlastníka pozemku parc.č. 19091/2, 19092/1 a 19092/15 k.ú. Rača

#### POPIS

Právo prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 9286 o výmere 185 m<sup>2</sup> k.ú. Rača k.ú. Rača. Parcela p.č. 9286 je zapísaná na LV č. 10625 pre vlastníka Hlavné mesto Bratislava **identifikácia rozsahu vecného bremena na pozemku je na základe - Geometrického plánu č. 22/2018 na vyznačenie vecného bremena na pozemku parc.č. 9286, ktorý bol úradne overený 27.4.2018 pod číslom 61-895/2018**, ktorý je prílohou znaleckého posudku.

**Okrajové podmienky zriadenia vecného bremena:**

- **druh VB:** VB s povinnosťou strpieť právo prechodu a prejazdu
- **oprávnený subjekt:** oprávneným subjektom je vlastníka pozemku p.č. 19091/2, 19092/1 a 19092/15 k.ú. Rača
- **čas trvania VB:** časovo neobmedzené trvanie

- **rozsah VB:** priestorové vymedzenie a rozsah v zmysle GP č. 22/2018
- **všeobecná hodnota vecného bremena** stanovená ako jednorázová odplata

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 jednorázovú 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. V znaleckej praxi sa najčastejšie ujma povinného subjektu stanovuje na báze straty nájmu. 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 vlastník pozemku p.č. 19091/2, 19902/1 a 19092/15 k.ú. Rača, okres Bratislava III. Vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú a jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť - Právo prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 9286 k.ú. Rača, pričom výmery plochy rozsahu vecného bremena je 185 m<sup>2</sup>.

#### Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná:

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 viaznuce 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:

$$VSHVB = \sum OZt / (1+k)^n - OZt - \text{trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok)},$$

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 závada 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.

$$\text{OZBE} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata}$$

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. **V danom prípade uvažujem so stratou stanovenou odborným odhadom vo výške 50%, vzhľadom k existencii predpokladu, že o pozemok nebude záujem o bežný nájom, táto sadzba zároveň odzrkadľuje celkový trh s prenájmom takéhoto typu nehnuteľností.**

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 oddelenie vplyvu závady na dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.

$$\text{OZBU} = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata} - \text{obmedzenie}$$

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

$$(\text{strata} + \text{odmedzenie}) \cdot 100\%$$

potom obmedzenie ktoré dosadzujeme do výpočtu zistíme ako

$$\text{odmedzenie} = \text{odhadované obmedzenie zo } (100 - \text{strata}) \cdot \sqrt[n]{\%}$$

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 z titulu závady hodnotou 15 %, z dôvodu že vlastníkom pozemku naďalej môže pozemok využívať na pôvodný účel. 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.**

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 - čistenie, kosenie sú uvažované, ako percentuálny podiel z HRV.

#### 4.1.1 Základné údaje

|                                   |                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Zadelenie vecného bremena:</b> | Závada viaznuca na nehnuteľnosti |
| <b>Obdobie:</b>                   | Časovo neobmedzené               |
| <b>Doba trvania:</b>              | 20 r.                            |
| <b>Úroková miera:</b>             | 0,22 %                           |

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov         | Výpočet MJ | MJ             | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ<br>[€/rok] | Hrubý príjem spolu<br>[€/rok] |
|---------------|------------|----------------|----------|----------------------------|-------------------------------|
| Nájom pozemku |            |                |          |                            |                               |
| Nájom pozemku | 185        | m <sup>2</sup> | 185,00   | 3,22                       | 596,26                        |

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|-------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Údržba pozemku (čistenie, kosenie)        | 0,02*3,223*185          | 11,93                 |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> |                         | <b>11,93</b>          |

Odhadovaná strata: 50 %

**Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):**

OZ<sub>BE</sub> = 596,26 - 11,93 - 298,13 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 286,20 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

| Názov vynaloženého nákladu                 | Náklady vzorcom [€/rok] | Náklady spolu [€/rok] |
|--------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Údržba pozemku (čistenie, kosenie)         | 0,02*3,223*185          | 11,93                 |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> |                         | <b>11,93</b>          |

Odhadovaná strata: 50 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

**skutočné:** 15 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $15 * (100 - 50) / 100 = 7,50 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):**

OZ<sub>BU</sub> = 596,26 - 11,93 - 298,13 (50% strata) - 44,72 (7,5% obmedzenie) = 241,48 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |241,48 - 286,20| = **44,72 €/rok**

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,22 / 100 = 0,0022$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 44,72 * \frac{(1 + 0,0022)^1 - 1}{(1 + 0,0022)^1 * 0,0022}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{44,62 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 44,62 / 185 = \mathbf{0,24 \text{ €/m}^2}$$

**Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena**

$$V\check{S}H_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 44,72 * \frac{(1 + 0,0022)^{20} - 1}{(1 + 0,0022)^{20} * 0,0022}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{874,07 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 874,07 / 185 = \mathbf{4,72 \text{ €/m}^2}$$

## III. ZÁVER

### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu vozidlom cez pozemok parc. reg. "C" KN p.č. 9286 v rozsahu 185 m<sup>2</sup> v prospech každodobého vlastníka pozemku parc.č. 19091/2, 19092/1 a 19092/15 k.ú. Rača

Výpočtom bola zistená Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu peši a prejazdu vozidlom cez pozemok parc.č. 9286 k.ú. Rača vo výške 870 Eur.

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Všeobecná hodnota časti pozemku registra "C" KN parc.č. 9286 k.ú. Rača 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 17.6.2018, ktorú by mala 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.

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 19091/2, 19092/1 a 19092/15 k.ú. Rača, okres Bratislava III. 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. Vecné bremeno bude zriadené na časť pozemku v rozsahu 185m<sup>2</sup>.

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                                                        | Všeobecná hodnota [€] |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Stavby</b>                                                                                |                       |
| <b>Pozemky</b>                                                                               |                       |
| Pozemok reg. "C" KN evidovaný na LV č. 10625 - parc. č. 9286 k.ú. Rača (185 m <sup>2</sup> ) | 7 263,10              |
| <b>Všeobecná hodnota celkom</b>                                                              | <b>7 263,10</b>       |
| <b>Všeobecná hodnota zaokrúhlene</b>                                                         | <b>7 300,00</b>       |

Slovom: Sedemtisícristo Eur

### 3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

| Názov                                        | Nájom/MJ [€/rok] | Nájom [€/rok] |
|----------------------------------------------|------------------|---------------|
| <b>Pozemky</b>                               |                  |               |
| Pozemok reg. "C" KN evidovaný na LV č. 10625 | 3,223            | 596,26        |
| <b>Spolu</b>                                 |                  | <b>596,26</b> |
| <b>Zaokrúhlene</b>                           |                  | <b>600,00</b> |

Slovom: Šesťsto Eur/rok

#### 4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov                                                                                       | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku parc.č. 9286 k.ú. Rača | 874,07                | znižuje      |
| <b>Spolu VŠH</b>                                                                            | <b>874,07</b>         |              |
| <b>Zaokrúhlene</b>                                                                          | <b>870,00</b>         |              |

**Slovom: Osemstosedemdesiat Eur**

V Bratislave dňa 28.6.2018

Ing. Miroslava Juritková

## IV. PRÍLOHY

1. Objednávka OTS1704049 SNM/17/131/MD
2. Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10625, k.ú. Rača, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 26.6.2018
3. Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rača, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 26.6.2018
4. Geometrický plán č. 22/2018 na zriadenie vecného bremena na pozemku p.č. 9286, úradne overené 27.4.2018 pod číslom 61-895/2018
5. Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIČ 55341/2017-416466 z dňa 31.10.2017
6. Úrokové miery vkladov v EUR, vklady nefinančných spoločností. zdroj [http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms\\_vkl\\_ap.pdf](http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms_vkl_ap.pdf)
7. Prílohy k aplikácii porovnávacej metódy [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnuteľnosti.sk](http://www.nehnuteľnosti.sk)
8. Fotodokumentácia

## Príloha č. 1/ Objednávka OTS1704049 SNM/17/131/MD



Objednávka číslo OTS1704049

SNM/17/131/MD

**Odberateľ:****Hlavné mesto Slovenskej republiky  
Bratislava****Oddelenie majetkových vzťahov**

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

**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 ocenenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez časť pozemku registra "C" KN v k. ú. Rača, parc. č. 9286 - ostatné plochy vo výmere cca 60 m<sup>2</sup>, LV č. 10625, v prospech oprávnených z vecného bremena Augustína Friča a Margity Fričovej, Kráľovské údolie 16, Bratislava. Výmera bude spresnená následne spracovaným geometrickým plánom.

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

zodpovedná osoba  
pečiatka a podpis

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Schválil: Szabo Tomáš dňa 20.12.2017

V Bratislave dňa: 12.12.2017

OBJEDNÁVKA DORUČENÁ ZNALCOVI 18.5.2018

**Príloha č. 2/Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 10625, k.ú. Rača, vytvorený cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 26.6.2018**

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ**

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

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **26.06.2018**  
 Čas vyhotovenia: **19:01:50**

**ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 10625**

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. |
|----------------|-------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|------------|
| 9286           | 1802        | Ostatné plochy | 99              | 2               |              |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

99 - Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

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    Spoluvlastnícky podiel  
 miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie Obvodného pozemkového úradu v Bratislave Zn. : 69/09/6458/11/KVA zo dňa 10.11.2011, Z-20576/11

**ČASŤ C: ŤARCHY**

Por.č.:

Vecné bremeno - právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok parc.č. 7229/2 a právo stavby inžinierskych sietí (a to vodovodného potrubia, kanalizačného potrubia, NN elektrického rozvodného kábla, plynového potrubia, dátového komunikačného kábla) na pozemku parc.č.7229/2 v prospech vlastníka pozemku parc.č.7224/2 podľa V-11841/08 zo dňa 25.4.2008 - vz 2642/10

Iné údaje:

Bez zápisu.

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. 3/Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rača, vytvorená cez katastrálny portál Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky dňa 26.6.2018

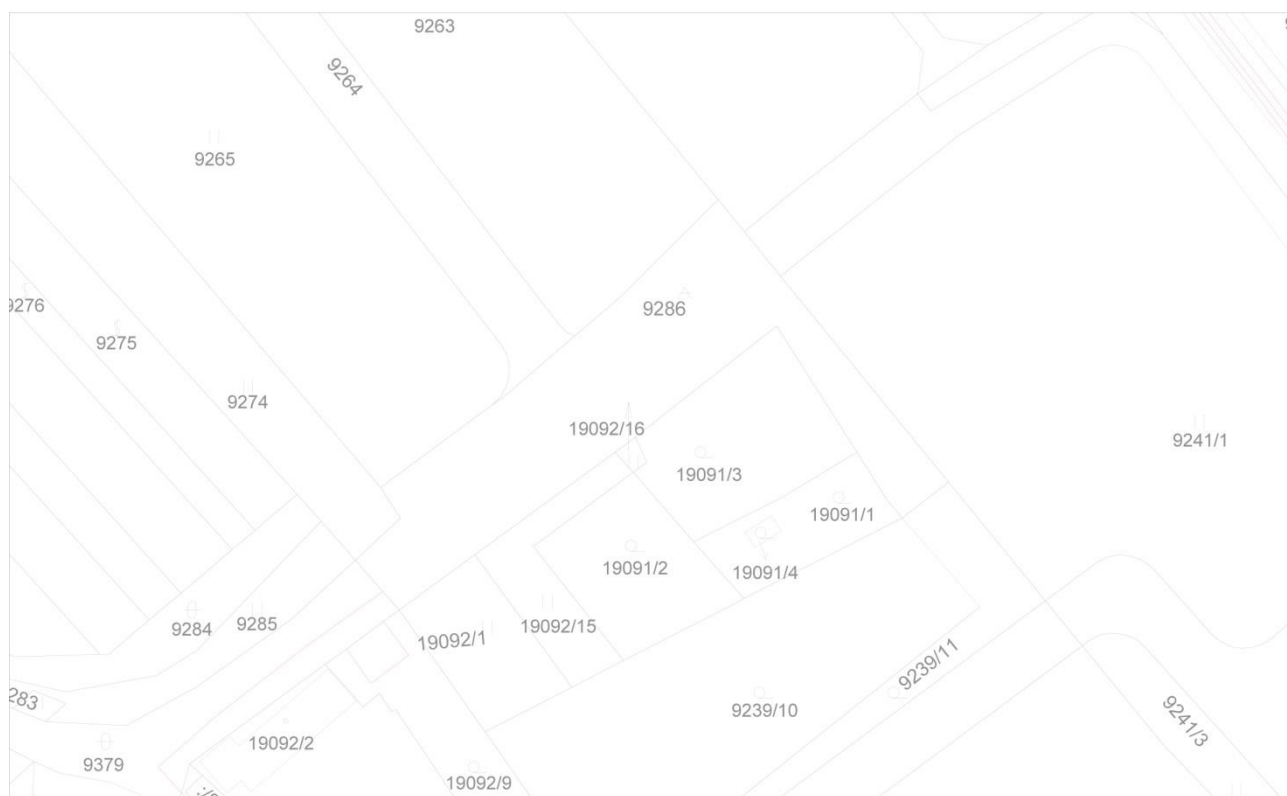
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## Informatívna kópia z mapy

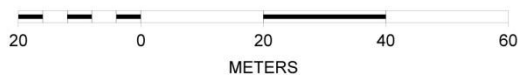
Vytvorené cez katastrálny portál

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

26. júna 2018 19:07



SCALE 1 : 1 000





© Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

## Parcela registra C, 9286

Bratislavský kraj > Bratislava III > Bratislava-Rača > k.ú. Rača



Vytlačené z aplikácie [Mapový klient ZBGIS](#). Nepoužiteľné na právne úkony.

Dátum: 3.6.2018

(1/3)

**Príloha č. 4/Geometrický plán č. 22/2018 na zriadenie vecného bremena na pozemku p.č. 9286, úradne overené 27.4.2018 pod číslom 61-895/2018**

| VÝKAZ VÝMER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |          |      |              |       |                 |    |                  |    |               |        |                |                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|------|--------------|-------|-----------------|----|------------------|----|---------------|--------|----------------|---------------------------------------------|
| Doterajší stav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |         |          |      |              | Zmeny |                 |    |                  |    | Nový stav     |        |                |                                             |
| Číslo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         | Výmera   |      | Druh pozemku | Diel  | k parcele číslo | m² | od parcely číslo | m² | Číslo parcely | Výmera |                | Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa (sídlo) |
| PK vložky                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | parcely | ha       | m²   |              |       |                 |    |                  |    |               | ha     | m²             |                                             |
| LV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | PK      | KN       |      |              |       |                 |    |                  |    |               |        |                |                                             |
| Stav právny je totožný s registrom C KN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |          |      |              |       |                 |    |                  |    |               |        |                |                                             |
| 10625                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |         | 9286     | 1802 | ostat. pl.   |       |                 |    |                  |    | 9286          | 1802   | ostat. pl. 99  | doterajší                                   |
| 1896                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         | 19091/2  | 533  | záhrada      |       |                 |    |                  |    | 19091/2       | 533    | záhrada 4      | detto                                       |
| 1896                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         | 19092/1  | 400  | tr. tr. por. |       |                 |    |                  |    | 19092/1       | 400    | tr. tr. por. 7 | detto                                       |
| 1896                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |         | 19092/15 | 337  | tr. tr. por. |       |                 |    |                  |    | 19092/15      | 337    | tr. tr. por. 7 | detto                                       |
| Spolu:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |         |          | 3072 |              |       |                 |    |                  |    |               | 3072   |                |                                             |
| <p>Legenda: kód spôsobu využívania</p> <p>4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná níзка a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny</p> <p>7 - pozemok lúky a pasienku trvalo porastený trávami alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre trvalý trávny porast</p> <p>99 - pozemok využívaný podľa druhu pozemku</p> <p>Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu peši a prejazdu vozidlom cez pozemok parc. reg. "C" č. 9286 vo vyznačenom rozsahu v prospech každodobého vlastníka pozemku parc. reg. "C" č. 19091/2, 19092/1 a 19092/15.</p> <p>Poznámka: Výmera plochy vyznačeného rozsahu vecného bremena je 185 m².</p> |         |          |      |              |       |                 |    |                  |    |               |        |                |                                             |

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

|                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                     |                                |                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>geozent</b><br>geodetická kancelária<br>Mgr. Juraj Zentko<br>Stupavská 33A<br>83106 Bratislava<br>tel : +421949451555<br>juraj.zentko@geozent.sk<br>IČO : 43862101                                                             |  | Kraj<br><b>Bratislavský</b>                                                                                                         | Okres<br><b>Bratislava III</b> | Obec<br><b>Bratislava - m.č. Rača</b>                                                                                                                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                   |  | Kat. územie<br><b>Rača</b>                                                                                                          | Číslo plánu<br><b>22/2018</b>  | Mapový list č.<br><b>Pezinok 8-7/14</b>                                                                                                                                 |
| <b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b><br>na zriadenie vecného bremena na pozemku parc. č. 9286                                                                                                                                                  |  |                                                                                                                                     |                                |                                                                                                                                                                         |
| Vyhotoviteľ<br>Dňa: <b>12.4.2018</b><br>Meno: <b>Mgr. Juraj Zentko</b>                                                                                                                                                            |  | Autorizačne overil<br>Dňa: <b>16.4.2018</b><br>Meno: <b>Ing. Jozef Zentko</b>                                                       |                                | Úradne overil<br>Meno: <b>Ing. Monika Vičková</b><br>Dňa: <b>27. APR. 2018</b><br>Číslo: <b>61-895/2018</b>                                                             |
| Nové hranice boli v prírode označené<br><b>roxormi</b><br>Záznam podrobného merania zmien (meračský náčrt) č.<br><b>6868</b><br>Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii |  | Náležitosti a presnosťou zodpovedá predpisom<br> |                                | Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii<br> |

6.50-1997



## Príloha č. 5/Územnoplánovacia informácia číslo MAGS OUIČ 55341/2017-416466 z dňa 31.10.2017



## 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  
Oddelenie majetkových vzťahov

TU

428 700/2017

Váš list číslo/zo dňa

MAGS OMV 52030/2017

Naše číslo

MAGS OUIČ 55341/2017-416466

Vybavuje/linka

Ing. Kuchtová/225

Bratislava

31.10.2017

Vec:

Územnoplánovacia informácia

|                                      |                                                                                                                         |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Žiadateľ:                            | Augustín Frič a Margita Fričová, Kráľovské údolie 16, 811 02 Bratislava                                                 |
| žiadosť zo dňa                       | 24.10.2017                                                                                                              |
| pozemok parc. číslo:                 | reg. CKN parc. č. 9286 podľa grafického značenia v priloženej mapke                                                     |
| katastrálne územie:                  | Rača                                                                                                                    |
| bližšia lokalizácia pozemku v území: | Pekná cesta                                                                                                             |
| zámer žiadateľa:                     | <b>uzatvorenie zmluvy o zriadenie vecného bremena za účelom práva prechodu a prejazdu cez časť predmetného pozemku.</b> |

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok parc. č. 9286 v k.ú. Rača, ktorý je na rozhraní funkčných plôch

1. funkčné využitie územia (SZ časť pozemku):

- vinice, číslo funkcie 1202, stabilizované územie

Podmienky funkčného využitia plôch:

Územia špecifickej kategórie poľnohospodárskej zelene s pozemkami súvisle vysadenými kultúrou viniča vrátane registrovaných viníc v zmysle o vinohradníctve a vinárstve.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: vinice.

Prípustné

V území je prípustné umiestňovať najmä: krajinnú a ekostabilizačnú zeleň.

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN  
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE  
ČSOB: 25829413/7500IČO  
603 481INTERNET  
[www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk)E-MAIL  
[ouic@bratislava.sk](mailto:ouic@bratislava.sk)

**Prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**2. funkčné využitie územia (JV časť pozemku):**

- záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie

**Podmienky funkčného využitia plôch:**

Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárske a chatových osadách.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu.

**Prípustné**

V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy.

**Prípustné v obmedzenom rozsahu**

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností.

**Nepripustné:** stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou.

**Intenzita využitia územia:**

Parcela je súčasťou území, ktoré sú definované ako **stabilizované územia**.

**UPOZORNENIE**

Záujmový pozemok sa nachádza v **ochrannom pásme plynu** a je dotknutý ochrannými pásmami letiska. Časť pozemku zasahuje do územia registrovaných viníc v zmysle § 11 zákona č. 182/2005 Z. z. o vinohradníctve a vinárstve.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení neskorších zmien a doplnkov je zverejnený na adrese:

[http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=700000&id=11031292&p1=67484](http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484).

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

[http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id\\_org=700000&id=74384&p1=53195](http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=74384&p1=53195).

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

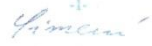
Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

3

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIČ 55341/2017-416466 zo dňa 31.10.2017 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 územnoplánovanej investičnej činnosti  
Právnické námestie č. 1  
814 99 Bratislava

  
Ing. Ludmila Simeunovičová  
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIČ - archív

## Príloha č. 6/Úrokové miery vkladov v EUR, vklady nefinančných spoločností. zdroj

[http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms\\_vkl\\_ap.pdf](http://www.nbs.sk/img/Documents/STATIST/US/urms_vkl_ap.pdf)

Slovensko

| Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.] |                               |                                 |                        |            |                             |                |                                        |                                 |                        |            |      |
|---------------------------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------|-----------------------------|----------------|----------------------------------------|---------------------------------|------------------------|------------|------|
|                                                         | Vklady domácností (S.14+S.15) |                                 |                        |            |                             |                | Vklady nefinančných spoločností (S.11) |                                 |                        |            | Repo |
|                                                         | Vklady splatné na požiadanie  | Vklady s dohodnutou splatnosťou |                        |            | Vklady s v/povinnou 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 mesiacov |                                        | do 1 roka                       | nad 1 rok a do 2 rokov | nad 2 roky |      |
| 2016 / 07                                               | 0,11                          | 0,85                            | 0,90                   | 1,23       | 0,28                        | 1,35           | 0,04                                   | 0,16                            | 0,18                   | 0,07       | -    |
| 2016 / 08                                               | 0,10                          | 1,23                            | 0,94                   | 1,05       | 0,64                        | 0,48           | 0,03                                   | 0,12                            | 0,15                   | 0,01       | -    |
| 2016 / 09                                               | 0,08                          | 1,25                            | 0,89                   | 0,93       | 0,43                        | 0,37           | 0,03                                   | 0,15                            | 0,24                   | 0,02       | -    |
| 2016 / 10                                               | 0,08                          | 0,50                            | 0,89                   | 1,00       | 0,43                        | 0,37           | 0,02                                   | 0,13                            | 0,21                   | 0,01       | -    |
| 2016 / 11                                               | 0,07                          | 1,25                            | 0,70                   | 0,99       | 0,43                        | 0,37           | 0,02                                   | 0,17                            | 0,11                   | 0,06       | -    |
| 2016 / 12                                               | 0,05                          | 1,25                            | 0,49                   | 0,86       | 0,41                        | 0,37           | 0,02                                   | 0,11                            | 0,00                   | 0,00       | -    |
| 2017 / 01                                               | 0,04                          | 0,59                            | 0,83                   | 1,05       | 0,40                        | 0,37           | 0,01                                   | 0,13                            | 0,17                   | 0,00       | -    |
| 2017 / 02                                               | 0,04                          | 0,53                            | 0,80                   | 1,13       | 0,40                        | 0,37           | 0,01                                   | 0,19                            | 0,23                   | 1,05       | -    |
| 2017 / 03                                               | 0,04                          | 0,59                            | 0,79                   | 1,05       | 0,31                        | 0,33           | 0,01                                   | 0,14                            | 0,01                   | 0,27       | -    |
| 2017 / 04                                               | 0,04                          | 0,72                            | 0,80                   | 1,04       | 0,30                        | 0,33           | 0,01                                   | 0,12                            | 0,29                   | 0,01       | -    |
| 2017 / 05                                               | 0,04                          | 0,65                            | 1,02                   | 1,13       | 0,30                        | 0,33           | 0,01                                   | 0,19                            | 0,01                   | 0,09       | -    |
| 2017 / 06                                               | 0,04                          | 0,64                            | 0,69                   | 1,04       | 0,31                        | 0,33           | 0,01                                   | 0,15                            | 0,26                   | 0,02       | -    |
| 2017 / 07                                               | 0,04                          | 0,54                            | 0,69                   | 1,07       | 0,23                        | 0,25           | 0,01                                   | 0,13                            | 0,17                   | 0,06       | -    |
| 2017 / 08                                               | 0,03                          | 0,55                            | 0,71                   | 1,04       | 0,23                        | 0,25           | 0,01                                   | 0,10                            | 0,21                   | 0,53       | -    |
| 2017 / 09                                               | 0,03                          | 0,56                            | 0,78                   | 1,03       | 0,23                        | 0,21           | 0,01                                   | 0,07                            | 0,61                   | 0,53       | -    |
| 2017 / 10                                               | 0,03                          | 0,59                            | 0,86                   | 1,04       | 0,23                        | 0,21           | 0,01                                   | 0,10                            | 0,23                   | 0,05       | -    |
| 2017 / 11                                               | 0,03                          | 0,64                            | 0,94                   | 1,33       | 0,24                        | 0,21           | 0,01                                   | 0,07                            | 0,08                   | 0,40       | -    |
| 2017 / 12                                               | 0,03                          | 0,60                            | 0,91                   | 1,33       | 0,24                        | 0,22           | 0,01                                   | 0,04                            | 0,78                   | 0,75       | -    |
| 2018 / 01                                               | 0,03                          | 0,56                            | 0,99                   | 1,49       | 0,24                        | 0,21           | 0,01                                   | 0,17                            | 0,75                   | 0,70       | -    |
| 2018 / 02                                               | 0,03                          | 0,55                            | 0,99                   | 1,53       | 0,24                        | 0,21           | 0,01                                   | 0,19                            | 0,22                   | 0,04       | -    |
| 2018 / 03                                               | 0,03                          | 0,63                            | 0,98                   | 1,28       | 0,24                        | 0,21           | 0,01                                   | 0,09                            | 0,18                   | 0,29       | -    |
| 2018 / 04                                               | 0,03                          | 0,60                            | 1,02                   | 1,52       | 0,24                        | 0,21           | 0,01                                   | 0,17                            | 0,22                   | 0,00       | -    |
|                                                         |                               |                                 |                        |            |                             |                |                                        |                                 | 0,31                   |            |      |

Príloha č. 7/Prílohy k aplikácii porovnávacej metódy [www.reality.sk](http://www.reality.sk), [www.nehnutenosti.sk](http://www.nehnutenosti.sk)

Nehnutenosti.sk | Reality, špecialisti na realitnú inzerciu.

Page 1 z 1



HONORA, s. r. o.  
Šafárikovo nám. 7  
81102 Bratislava - Staré Mesto

0903588602  
martin@honora.sk

**Nehnutenosti.sk**Realitný inzertný portál • [www.nehnutenosti.sk](http://www.nehnutenosti.sk)**Na predaj pozemok 1220 m<sup>2</sup>, Vtáčikova cesta**

**Cena:** **73 200 €** 60 €/m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Vtáčikova cesta  
Bratislava III - Rača (okres Bratislava)  
**Typ / Druh:** Predaj / Chmelnica, vinica  
**Plochy:** Pozemok: 1 220 m<sup>2</sup>  
**Dátum aktualizácie:** 12.10.2017  
**Číslo inzeratu:** 2572265

**Popis nehnutenosti:**

Posúvame na predaj pozemok o výmere 1220 m<sup>2</sup> na Vtáčikovej ceste pod vodárňou. Druh pozemku je trvalý trávnatý porast. Podľa ÚPI je pozemok určený na pestovanie viniča. Kontakt: Martin Vanek – 0903 588 602

**Moje poznámky:**

<https://www.nehnutenosti.sk/inzerat/tlacit/2572265-na-predaj-pozemok-1220-m-vtaci...> 26. 6. 2018



Reality holding, s.r.o.  
Bôrická 13  
01001 Žilina  
Asistentka Bratislava  
0917206206  
bratislava@realityholding.sk

**Nehnutelnosti.sk**

Realitný inzertný portál • www.nehnutelnosti.sk

## Vinice, chmelnice Bratislava-Rača Fongi na predaj - osobné vlastníctvo



**Cena:** **53 000 €** 47,11 €/m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Fongi  
Bratislava III - Rača (okres Bratislava)  
**Typ / Druh:** Predaj / Chmelnica, vinica  
**Plochy:** Pozemok: 1 125 m<sup>2</sup>  
**Dátum aktualizácie:** 10.06.2018  
**Číslo inzeratu:** 2799699

### Popis nehnuteľnosti:

RH reality vám ponúka NEPREHLIADNITE !!!!! Ponúkame na predaj pozemok - vinice, chmelnice orientovaný na západ s krásnym výhľadom, Bratislava-Rača. Výmera mierne svahovitého pozemku je 1200m<sup>2</sup> (rozmer cca 51 x 21 m<sup>2</sup>). Dobrý stav. Pozemok je vhodný ako investícia. K pozemku vedie kamenitá prístupová cesta. V blízkosti pozemku sa nachádza vodovod, elektrická prípojka, plynová prípojka, kanalizácia. Výhody: slnečný, pekný výhľad, tiché prostredie. Cena 53 000,00 EUR/celkom. Kúpou tejto nehnuteľnosti získate poukaz na Kanárske ostrovy! Energetická trieda: . Ev. číslo: 119127 Kontakt maklér: +421917206206, kontakt pobočka: +421917206206. Ďalších 7000 ponúk nájdete na [www.realityholding.sk](http://www.realityholding.sk).

### Moje poznámky:



**Domy pre ľudí s.r.o.**  
Zahradnícka 46  
82108 Bratislava II - Ružinov  
**Mgr. Ľuboš Michalík**  
0903374550  
lubos.michalik@domypreludi.sk

**Nehnuteľnosti.sk**

Realitný inzertný portál • www.nehnuteľnosti.sk

Prílo

## BA- RAČA vinohrad blízko exkluzívnej obytnej zóny Fongová



**Cena:** **40 600 €** 40 €/m<sup>2</sup>  
**Lokalita:** Fongová  
Bratislava III - Rača (okres Bratislava)  
**Typ / Druh:** Predaj / Chmelnica, vinica  
**Plochy:** Pozemok: 1 015 m<sup>2</sup>  
**Dátum aktualizácie:** 25.06.2018  
**Číslo inzeratu:** 3134616



### Popis nehnuteľnosti:

Exkluzívne ponúkame na predaj vinohrad v lukratívnej časti Bratislavy - v blízkosti novej luxusnej obytnej zóny Fongová. Na pozemku sa nachádza niekoľko riadkov vysadeného viniča, ktorý už nie je obrábaný. K pozemku vedú 2 prístupové cesty. Cesta k pozemku je iba spevnená, je možný prístup aj autom. Na pozemku sa nenachádzajú inžinierske siete. Tie sú v dosahu novej výstavby na ulici Fongová. Rozmery pozemku: 10,4m x 97,6m Výmera: 1015m<sup>2</sup> -pozemok je svahovitý a má krásne nerušené výhľady na Raču. Využitelnosť pozemku: v súčasnosti nie je možné v danej lokalite uvažovať nad výstavbou, nakoľko sa však v blízkosti dostavala obytná zóna je možné vnímať pozemok ako vhodnú investíciu. Prípadne je možné pokračovať v pestovaní viniča. V prípade záujmu: Domy pre ľudí s.r.o. Zahradnícka 46 821 08 Bratislava

### Moje poznámky:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

ha č. 8/Fotodokumentácia

### Pozemok par.č. 9286, k.ú. Rača



Pohl'ad JZ



Pohl'ad SZ



Pohl'ad JZ



Prístup

## 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 4/2018.