

Znalec:**Ing. Peter Kapusta**

Saratovská č.3424/6C, 841 02 Bratislava

tel.: 0903 404 301

e-mail: kapusta.znalec55@gmail.com

evidenčné číslo: 911 517

Zadávatel':

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

Číslo spisu/objednávka:písomná objednávka číslo OTS2104962 SNM/21/115/VH, zo dňa
27.12.2021

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 4/2022

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na časti pozemku v k.ú.Rača, pozemok registra "C" KN parc.č.8509/3 - vodná plocha, v MČ Bratislava - Rača, okres Bratislava III, vyznačené v geometrickom pláne číslo 169/2021 zo dňa 02.11.2021 o výmere 5m², (pozemok zapísaný v katastri nehnuteľností na liste vlastníctva číslo 7003).

Počet strán (z toho príloh): 26 (14)**Počet vyhotovení: 4**

I. ÚVOD

1. Úloha znalca (podľa uznesenia orgánu verejnej moci alebo objednávky, číslo uznesenia) a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na časti pozemku v k.ú.Rača, pozemok registra "C" KN parc.č.8509/3 - vodná plocha, v MČ Bratislava - Rača, okres Bratislava III, vyznačené v geometrickom pláne číslo 169/2021 zo dňa 02.11.2021 o výmere 5m², (pozemok zapísaný v katastrálnych listoch vlastníctva číslo 7003).

2. Účel znaleckého posudku:

Stanovenie výšky jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena.

3. Dátum, ku ktorému je znalecký posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebno-technického stavu):

13.01.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:

13.01.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku:

5.a Podklady dodané zadávateľom:

- Situácia posudzovanej časti pozemku parc.č.8509/3
- Geometrický plán č.169/2021 na vyznačenie práva prechodu a prejazdu cez pozemok parc.č.8509/3 v obci Bratislava-Rača, okres Bratislava III, k.ú.Rača, vyhotovený firmou "SLEMI Geodézia s.r.o., Lachova č.1599/2, 851 03 Bratislava", dňa 02.11.2021, úradne overený Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, dňa 26.11.2021, pod č.: G1-2028/21
- Územnoplánovacia informácia vydaná Magistrátom Hl.mesta SR Bratislavy, Sekcia územného rozvoja, oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov, Primaciálne námestie č.1, Bratislava 1, pod č.: MAGS OUPD 47585/2021-100657, zo dňa 03.05.2021

5.b Podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č.7003, k.ú.Rača, zo dňa 13.01.2022, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z mapy, k.ú.Rača, zo dňa 13.01.2022, vytvorená cez katastrálny portál
- Poznatzky z technickej obhliadky
- Fotodokumentácia

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č.461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č.162/1995 Z.z. v znení neskorších predpisov
- Zákon č.162/1995 Z.z. o katastrálnych nehnuteľnostiach a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
- Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita 2001
- Ohodnocovanie nehnuteľností, Ilavský a kol., vydavateľstvo MI press, Bratislava 2012
- Vyhláška MS SR č.491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov
- Webové stránky: www.reality.sk, www.nehnuteľnosti.sk

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície 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.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí a všeobecná hodnota pozemkov mimo zastavaných území obcí určených na stavbu územným plánom zóny alebo plánom sídelného útvaru, právoplatným rozhodnutím o umiestnení stavby alebo právoplatným stavebným povolením vydaným v spojenom územnom a stavebnom konaní alebo pozemkov zastavaných hlavnou stavbou, stanovená metódou polohovej diferenciácie, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{poz} = M \cdot V\dot{S}H_{MJ} \text{ [Eur]}$$

kde

M – výmera pozemku v m²,

V $\dot{S}$ H_{MJ} – jednotková všeobecná hodnota pozemku v Eur/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{MJ} = VHMJ \cdot k_{PD} \text{ [Eur/m}^2\text{]},$$

kde

VH_{MJ} – jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá je pre Bratislavu 66,39 Eur

k_{PD} je koeficient polohovej diferenciácie, vypočíta sa podľa vzťahu

$$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R,$$

kde

k_S – koeficient všeobecnej situácie (0,70 – 2,00)

k_V – koeficient intenzity využitia (0,50 – 2,0)

k_D – koeficient dopravných vzťahov (0,80 – 1,20)

k_F – koeficient funkčného využitia územia (0,80 – 2,00)

k_I – koeficient technickej infraštruktúry pozemku (0,80 – 1,50)

k_Z – koeficient povyšujúcich faktorov (1,0 – 3,00)

k_R – koeficient redukujúcich faktorov (0,20 – 0,99)

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na memú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

Vecné bremeno

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

- a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena (V $\dot{S}$ H_{VB})

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa 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 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

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

kde

- OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [Sk/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 – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku vypočítame podľa vzťahu

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

kde:

- V $\dot{S}$ H_{PMJ} – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
- k – diskontná sadzba, 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 náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách).
- n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 - 40 rokov.

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

- Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty :

Použitá je metóda polohovej diferenciácie - príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v znení neskorších noviel.

Metódu polohovej diferenciácie som zvolil pre výpočet VŠH ako štandardnú metódu, ktorá celkom dobre vystihuje trhové ceny obdobných nehnuteľností v danej lokalite a danom čase. Vo výpočte sú použité rozpočtové ukazovatele a metodické postupy stanovenia všeobecnej hodnoty uvedené v "Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydané ÚSI ŽU v Žiline (ISBN 80-7100-827-3). Koeficienty zastavanej plochy, vybavenia, konštrukčno-materiálovej charakteristiky a jednotlivých konštrukčných prvkov, sú zohľadnené pri tvorbe jednotlivých rozpočtových ukazovateľov.

Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR, platných k rozhodujúcemu dátumu.

Porovnávaciu metódu som nepoužil z dôvodu, že pre výpočet všeobecnej hodnoty pre daný typ nehnuteľnosti nie sú k dispozícii relevantné podkladové materiály na porovnanie (kúpne zmluvy a pod.). Výnosovú metódu som nepoužil z rovnakého dôvodu, ako u porovnávej metódy.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikáciu predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve: ak je znalecký posudok vypracovaný v súvislosti s výstavbou diaľnic alebo líniových stavieb, postačuje len identifikácia predmetu posúdenia podľa overeného geometrického plánu alebo, ak tak ustanovuje osobitný predpis, podľa predbežného geometrického plánu; identifikáciu predmetu posúdenia nenahrádza výpis z listu vlastníctva:

podľa listu vlastníctva č. 7003, k.ú. Rača

A. Majetková podstata:

PARCELY registra " C " evidované na katastrálnej mape

- parc.č.:8509/3 - vodná plocha o výmere 48m²

11

2

Legenda:

Kód spôsobu využívania pozemku

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

Kód umiestnenia pozemku

2 - pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:**Účastník právneho vzťahu: Vlastník**

- 1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR
IČO: 603481
Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia:

- Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-II zo dňa 06.11.2003
- Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-II zo dňa 06.12.2003
- Rozhodnutie č. UPSP-1758/2013/1586/2012/PR zo dňa 28.01.2013, Potvrdenie č. UPSP-1758/2013/1586/2012/PR/2 zo dňa 03.04.2013, GP č. 11112012 (úrad. overený pod č. 2554/2012), Z-4733/13

C. Ťarchy:

- Viď kópiu LV č. 7003 v prílohách znaleckého posudku

Iné údaje:

- Viď kópiu LV č. 7003 v prílohách znaleckého posudku

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie :

- Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 13.01.2022 za účasti vlastníka.
- Zameranie vykonané dňa 13.01.2022.
- Fotodokumentácia vyhotovená dňa 13.01.2022.

d) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Technická a projektová dokumentácia nebola potrebná, nakoľko sa jedná iba o pozemok.

e) Údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Popisné a geodetické údaje katastra sú v súlade so zisteným skutočným stavom. Posudzovaný pozemok je zapísaný v katastri nehnuteľností (KN) na liste vlastníctva (LV) číslo 7003 ako "vodná plocha" a zakreslený vo vektorovej mape KN v obrysoch, ktoré korešpondujú so skutočným stavom.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia; stavby, ktoré sa nezapisujú do katastra nehnuteľností, sa identifikujú parcelným číslom pozemku, na ktorom sú postavené :**1. Pozemok:**

- parc. č. 8509/3 - vodná plocha o výmere 5m²

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

Zostávajúca plocha o výmere 43m² z pozemku parc. č. 8509/3.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaný pozemok registra "C" KN parc. č. 8509/3 je situovaný pozdĺž ulice Kamilková, v trase potoka Na Pántoch, mimo zastavaného územia MČ Bratislava - Rača, k.ú. Rača.

Mestská časť Rača leží na juhovýchodnom úpätí Malých Karpát. Je vzdialená od centra Bratislavy približne 8km. Okolie Rače tvorí malebná krajina, ktorá leží na rozhraní dvoch prírodných celkov - Malých Karpát a Podunajskej nížiny. Na vyššej priestorovej úrovni možno územie Rače rozdeliť na dve základné časti - nížinu a pohorie. Do chotára Rače patria Veľký Javorník, Malý Javorník, Veľká Baňa. Svahy tvorí viničná pôda, ktorá v súčasnosti ustupuje výstavbe. Račou preteká viacero potokov, najznámejší je Račiansky potok, v juhovýchodnej časti sa nachádza rybník Kalná. Rača zaberá plochu 23,6km² a žije tu takmer 21 tisíc obyvateľov. Prevažná časť obyvateľov dochádza za prácou do centra Bratislavy a do ostatných mestských častí Bratislavy. Hustota obyvateľstva v mieste je priemerná, bez výskytu konfliktných skupín obyvateľov. Rača je napojená na okolité mestské časti a centrum Bratislavy električkami a autobusmi MHD, vlakovou dopravou, autobusmi SAD a viacerými stanovišťami taxislužby. Dopravná infraštruktúra - dopravné napojenie na okolité hlavné komunikácie - Račianska ulica - je bezproblémové.

V širšom okolí posudzovaného pozemku sa nachádza základná občianska vybavenosť. Prístup k pozemku je po spevnenej miestnej komunikácii s asfaltovým kobercom, situovanej na pozemku parc. č. 2975/1, ktorý nemá v KN založený LV. Cesta autom do centra mesta je cca 10,4 km a trvá cca 23 minút. Inžinierske siete v danej lokalite sa predpokladajú - voda, elektrina, kanalizácia, plyn - vychádzajúc z charakteru okolitej zástavby. MČ Rača patrí k dobrým lokalitám Bratislavy na bývanie a rekreáciu.

Poloha pozemku parc. č. 8509/3 na ulici Kamilková, v MČ Bratislava - Rača:

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Pozemok je v súčasnosti využívaný ako neudržiavaná trávnatá plocha, tvoriaca súčasť telesa potoka Na Pántoch. Iné využitie sa plánuje v rámci pripravovanej málopodlažnej zástavby na bývanie na príľahlých pozemkoch.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Z predložených podkladových materiálov a dostupných informácií nie sú známe žiadne prípadné riziká spojené s využívaním posudzovanej nehnuteľnosti.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****POPIS**

Posudzovaný pozemok registra "C" KN parc.č.8509/3 je situovaný mimo zastavaného územia obce Bratislava - MČ Rača, okres Bratislava III, na ulici Kamilková, v k.ú.Rača. Pozemok je evidovaný v KN na LV č.7003 ako "vodná plocha". Pozemok je situovaný pozdĺž ulice Kamilková, v jeho trase sa nachádza potok Na Pántoch, ktorý zachytáva a odvádza dažďové prívalové vody a pramene stekajúce z okolitého územia vinogradov a lesov. Zriadenie vecného bremena na časti posudzovaného pozemku - práva prechodu a prejazdu sa vykonáva za účelom zabezpečenia prístupu na pozemok parc.č.8167/14, ktorého vlastníkom je Ing.Vladimír Duchoň,PhD-podľa výpisu z LV č.13286.

Podľa územnoplánovacej informácie č.j.MAGS OOUUD 47585/2021-100657 zo dňa 03.05.2021, vydanéj Magistrátom hlavného mesta SR Bratislavy, sekciou územného rozvoja je posudzovaná časť pozemku súčasťou územia, ktoré je Územným plánom hlavného mesta SR Bratislavy z roku 2007, v znení zmien a doplnkov určené na funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia- kód funkcie 102 - rozvojové územie.Dotknutá časť pozemku je posudzovaná ako ostatná plocha - podľa súčasného stupňa využitia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
8509/3	vodná plocha	5,00	1/1	5,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	5. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,40

k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (možnosť napojenia najviac na tri druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,40
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,30 * 1,40 * 0,50$	1,6562
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6562$	109,96 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcely č. 8509/3	$5,00 \text{ m}^2 * 109,96 \text{ €/m}^2 * 1/1$	549,80
Spolu		549,80

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemky LV č.7003

Pri stanovovaní VŠH nájmu za dotknutý pozemok vychádzam z týchto okrajových podmienok:

-**predpokladaná doba návratnosti** vlozenej investície (rozumie sa tým kúpa) u dotknutého pozemku sa odborným odhadom uvažuje **30 rokov**, s ohľadom na charakteristické faktory pozemku. Obdobie predpokladanej návratnosti investície sa uvažuje spravidla v rozpätí 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov posudzovaných pozemkov.

Spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie (pozemky s vyššou VŠH) a s dobrými fyzickými charakteristikami. Horná hranica intervalu je vhodná použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou VŠH) s nevhodnými resp. nedostatočnými fyzickými charakteristikami, pozemky pri ktorých dochádza k dlhodobému obdobiu návratnosti t. j. s nízkym, minimálnym výnosom, s problematickým zabezpečením prenájmu.

-**daň z príjmu** je uvažovaná vo výške **21%**, platná pre právnickú osobu (vlastníkom pozemkov je právnická osoba)

- **úroková miera** je uvažovaná vo výške **0,71** (jedná sa o zaokrúhlený aritmetický priemer úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností a domácností v bankách za posledné dostupné ročné obdobie 12/2020 až 11/2021 s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov, podľa štatistických údajov NBS-webový portál www.nbs.sk). Priemerná úroková miera nefinančných spoločností za obdobie 12/2020-11/2021 je 0,30. Priemerná úroková miera domácností za obdobie 12/2020-11/2021 je 1,12. Priemer úrokových mier - $(0,30 + 1,12)/2 = 0,71$. Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je 0,0%. Pri určovaní výšky úrokovej miery sa doporučuje používať rozpätie, obmedzené v dolnej hranici úrokovou sadzbou ECB a v hornej hranici úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Do výpočtu VŠH nájmu je prevzatá VŠH pozemkov, stanovená metódou polohovej diferenciácie. Stanovená VŠH nájmu je 4,940 €/m²/rok.

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	109,960 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	30 rokov
Úroková miera:	0,71 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	5,00 m ²

Nájom za rok na m²: $V_{SHNPMJ} = V_{SHPOZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$

$V_{SHNPMJ} = 109,960 * \left[\frac{(1+0,0071)^{30} * 0,0071}{(1+0,0071)^{30} - 1} \right] * 1,21 = 4,940 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $V_{SHNP} = M * V_{SHNPMJ} = 5,00 \text{ m}^2 * 4,940 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 24,70 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 VB - právo prechodu a prejazdu

POPIS

Jedná sa o vecné bremeno na pozemkoch-právo prechodu a prejazdu motorovým vozidlom. Jedná sa o závalu na pozemkoch. Podstatou stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena je kapitalizácia hospodárskej ujemy (spôsobenej povinnému zriadením vecného bremena)-rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas časovo neobmedzeného trvania, pričom sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

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

Obmedzenie z titulu závaly-výška obmedzenia sa stanovuje individuálne podľa druhu a rozsahu závaly. Výška obmedzenia

sa dosadzuje do výpočtu v kombinácii so stratou, kde je okrajová podmienka: % straty+obmedzenia je nižšie, maximálne rovné 100%. Pri závaly-právo stavby je obmedzenie maximálne, vo výške 100%. Vtedy je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom. Minimálna hodnota obmedzenia sa stanovuje najčastejšie v prípadoch, keď pozemok je naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel, s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv.

Pri stanovovaní všeobecnej hodnoty vecného bremena na časti parc.č.8509/3 sa vychádza z týchto okrajových podmienok:

- priemerná úroková miera, stanovená v predchádzajúcej časti posudku - 0,71%
- obdobie trvania vecného bremena - časovo neobmedzené
- pri bežnom hrubom výnose zo stanovenej výšky nájmu v predchádzajúcej časti posudku - 4,940 Eur/m²/rok
- pri nákladoch sa uvažuje daň z nehnuteľnosti, stanovená v zmysle platného VZN č.4/2020 zo dňa 28.05.2020-pre m.č. Rača-pásmo "B"
- odhad bežnej straty sa uvažuje odborným odhadom vo výške 50% s ohľadom na charakteristiku posudzovaného pozemku
- obmedzenie z titulu závaly sa uvažuje odborným odhadom vo výške 50% s ohľadom na špecifickosť vecného bremena

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závala viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,71 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
prenájom pozemku	5	m ²	5,00	4,94	24,70

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	5*5,97*0,0115	0,34
Predpokladané bežné náklady spolu:		0,34

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 24,70 - 0,34 - 12,35 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 12,01 €/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]
daň z nehnuteľnosti	5*5,97*0,0115	0,34
Predpokladané budúce náklady spolu:		0,34

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 24,70 - 0,34 - 12,35 (50% strata) - 6,18 (25% obmedzenie) = 5,83 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |5,83 - 12,01| = **6,18 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,71 / 100 = 0,0071$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 6,18 \cdot \frac{(1+0,0071)^1 - 1}{(1+0,0071)^1 \cdot 0,0071}$$

$$VŠH_{VB} = \mathbf{6,14 \text{ €}}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 6,14 / 5 = \mathbf{1,23 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 6,18 \cdot \frac{(1+0,0071)^{20} - 1}{(1+0,0071)^{20} \cdot 0,0071}$$

$$VŠH_{VB} = \mathbf{114,85 \text{ €}}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 114,85 / 5 = \mathbf{22,97 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemky LV č.7003 - parc. č. 8509/3 (5 m ²)	549,80
Všeobecná hodnota celkom	549,80
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	550,00

Slovom: Päťstopäťdesiat Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemky LV č.7003	4,940	24,70
Spolu		24,70
Zaokrúhlene		25,00

Slovom: Dvadsaťpäť Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
VB - právo prechodu a prejazdu	114,85	znižuje
Spolu VŠH	114,85	
Zaokrúhlene	115,00	

Slovom: Jedenstopätnásť Eur

V Bratislave, dňa: 15.01.2022

Ing. Peter Kapusta
znalec



Objednávka číslo OTS2104962

SNM/21/115/VH

DUCHON

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

Primaciálne námestie č. 1

814 99 Bratislava

IČO: 00603481

DIČ: 2020372596

Dodávateľ:**Ing. Peter Kapusta**

Saratovská 3424/6C

84101 Bratislava

IČO: 911517

DIČ:

IČ DPH:

Dodacia lehota: ihneď

Prenesená daňová povinnosť: Nie

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na pozemku v k. ú. Rača, parc. registra "C" KN, parc. č. 8509/3 - vodná plocha o výmere 48 m², evidovaný na LV č. 7005, vyznačené v priloženom geometrickom pláne č. 169/2021 zo dňa 02.11.2021 vo výmere 5 m². Cena za ZP: 290,00 Eur

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	290,00	290,00 Eur
bez DPH:				Eur
DPH				Eur
Spolu s DPH:				290,00 Eur

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

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.:

Mobil č.:

Na schválenie v súlade s podpisovým poriadkom: Haulíková Palušová Sláva

V Bratislave dňa: 20.12.2021

Schválené dňa: 27.12.2021

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Za dodávateľa: Meno, priezvisko
pečiatka a podpis

predaj

2970/3

24

2923/1

2970/22

2923/4

2975/26

8167/16

8166/3

8170/1

iný vlastník

8167/15

A

8168/2

8168/1

8166/4

vlastník: žiadateľ 1/1
8167/14

8167/13 -vlastník: žiadateľ 1/3, ostatné iní vlastníci

8166/2

iný vlastník

8166/5

8509/3

8509/4 -vlastník: Hl.m.SR BA

5527/1

5527/2

5532

iný vlastník

8174/

8165/2

8174/1

8165/4
8165/3
8165/5

8509/6

iný vlastník

5535

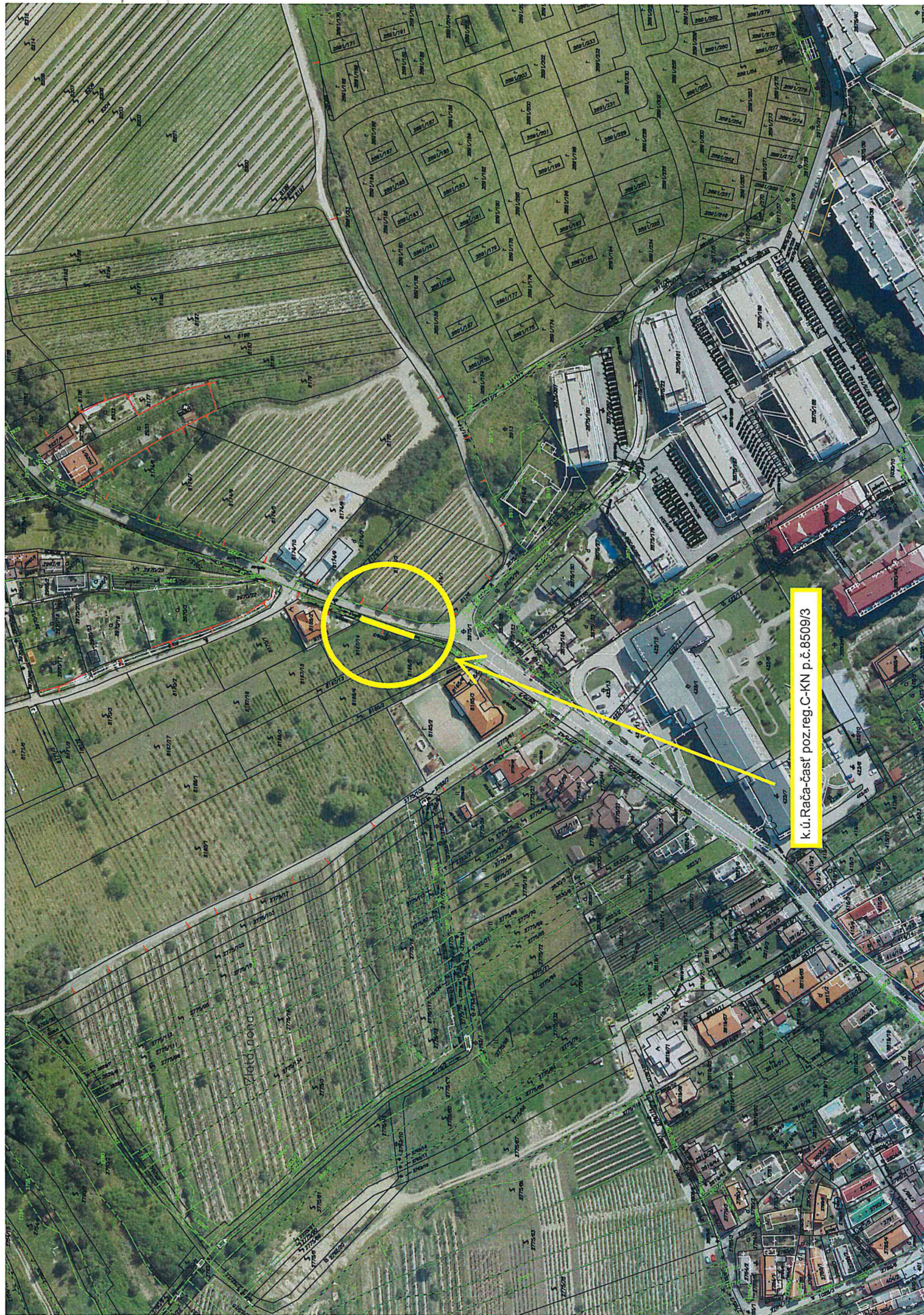
2975/1

8176

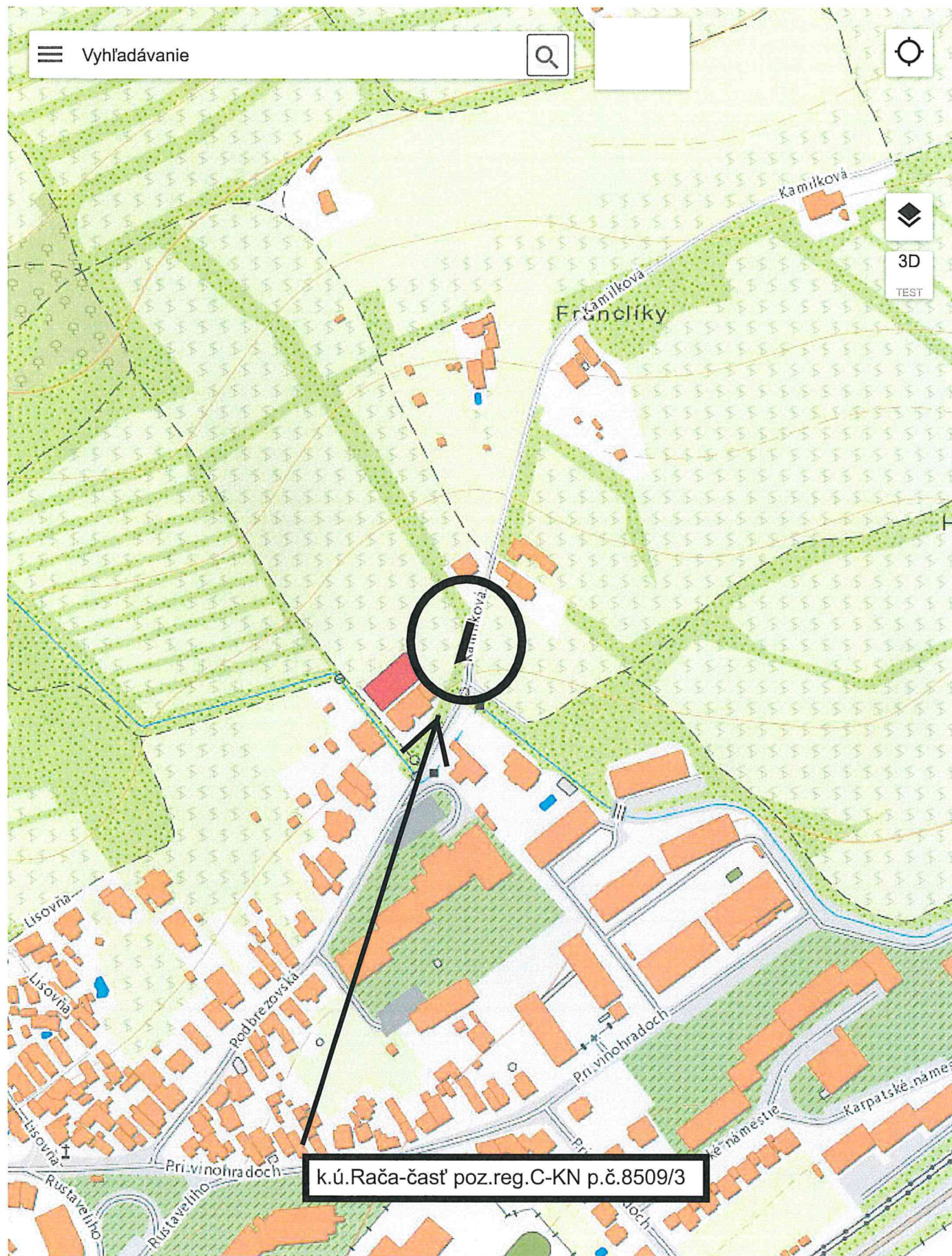
75/201

2923/50

2923/50



k.ú. Rača-časť poz.reg.C-KN p.č.8509/3

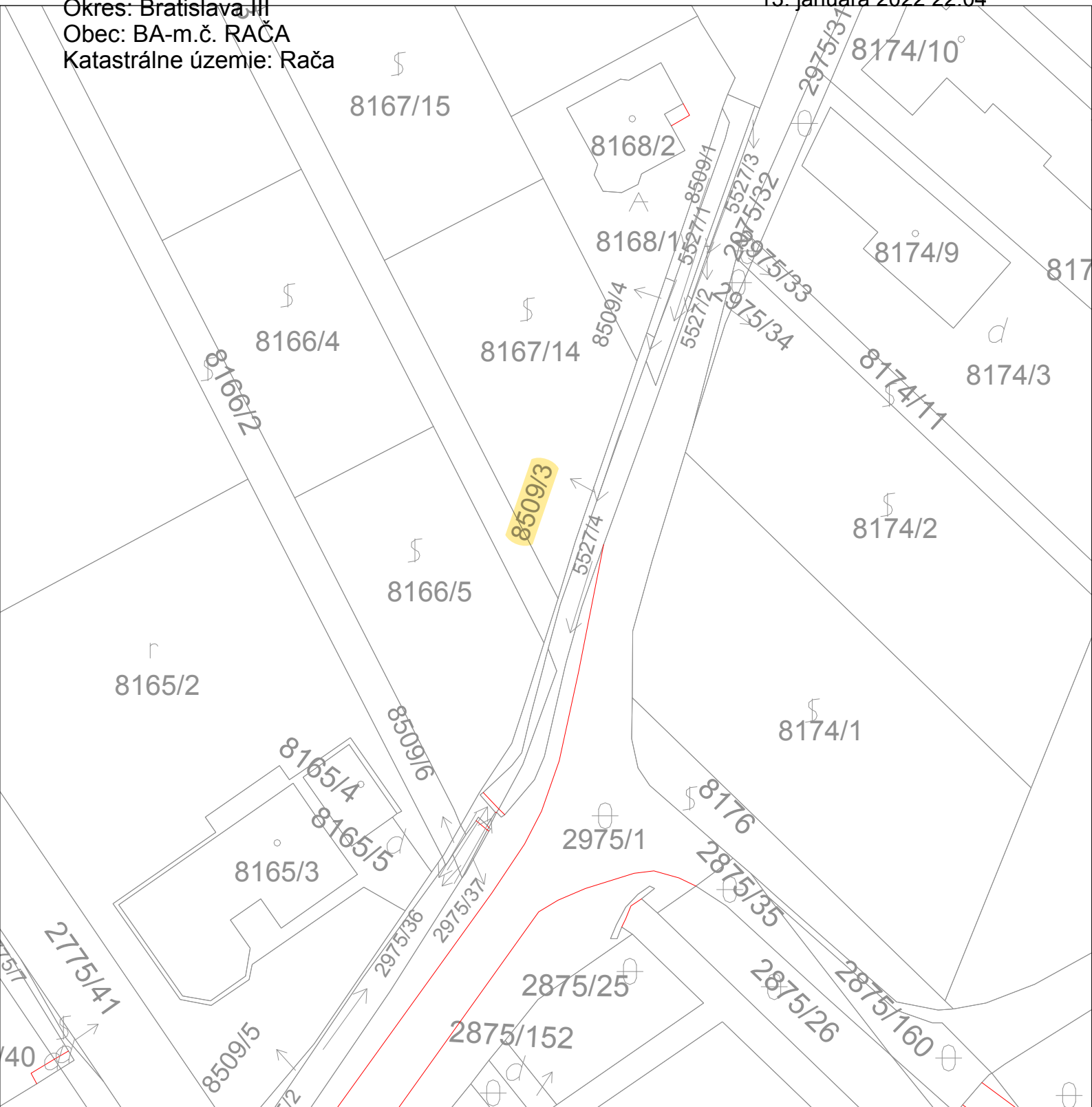


Informatívna kópia z mapy

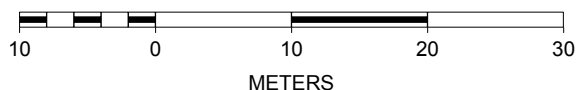
Vytvorené cez katastrálny portál

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

13. januára 2022 22:04



SCALE 1 : 556





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

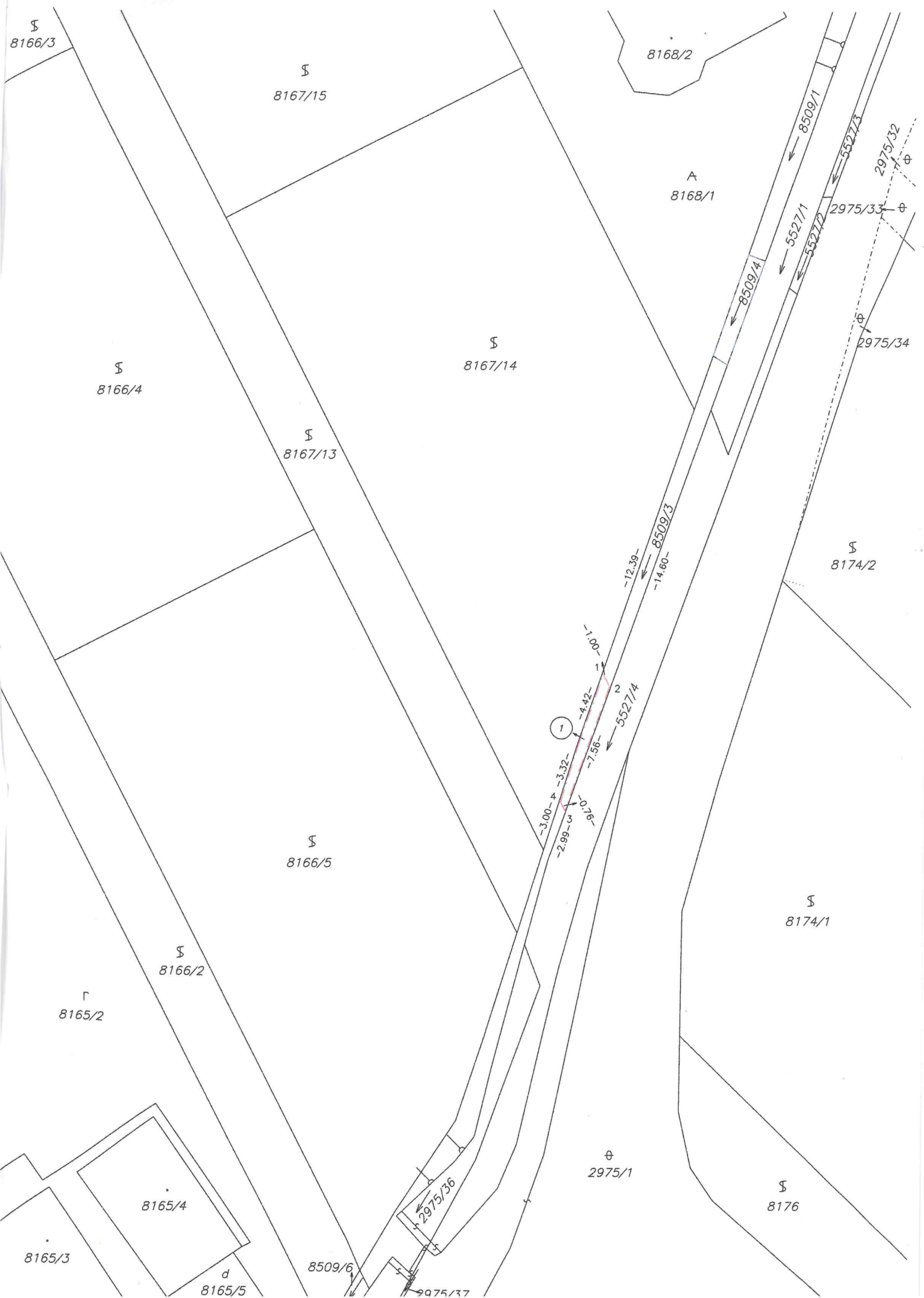
Vyhотовiteľ SLEMI Geodézia s.r.o. Lachova 1599/2 851 03 Bratislava IČO: 50487264 tel.: +421 948 504 599 mail: stitna@slemi.sk		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava III	Obec Bratislava-Rača	
		Kat. územie Rača	Číslo plánu 169/2021	Mapový list č. Pezinok 7-6/14	
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie práva prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 8509/3					
Vyhотовil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Dobroľuba Bendžáková	
Dňa: 02.11.2021	Meno: Ing. Martina Štítna	Dňa: 03.11.2021	Meno: Ing. Paulína Slezáková	Dňa: 26-11-2021	Číslo: G1- 2028/21
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené v teréne		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 7742		 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav						Zmeny					Nový stav				
Číslo		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)	
PK vložky	parcely										ha	m ²			ha
LV	PK	KN	ha	m ²							ha	m ²			
Stav právny je totožný s registrom C KN Vyčíslenie rozsahu vecného bremena															
13286		8167/14		595	vinica					8167/14		595	vinica 3	Doterajší	
7003		8509/3		48	vodná pl.	1		8509/3	5	8509/3		48	vodná pl. 11	detto	
Spolu:				643					5			643			

Legenda: kód spôsobu využívania 3 Pozemok, na ktorom sa pestuje vinič alebo pozemok vhodný na pestovanie viniča, na ktorom bol vinič dočasne odstránený
 11 Vodný tok (prírodný – rieka, potok)

Poznámka: Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok p.č. 8509/3 vo vyznačenom rozsahu v prospech vlastníka pozemku p.č. 8167/14.



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 **13.01.2022**
Čas vyhotovenia: **21:53:26**

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 7003

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
8509/ 3	48	vodná plocha	11	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

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

1 / 1

IČO :

603481

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-II zo dňa 6.11.2003

Titul nadobudnutia

Rozhodnutie OPPaLH/2003/0033-III zo dňa 5.12.2003

Titul nadobudnutia

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

ČASŤ C: ĽARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno - strpieť prechod a prejazd peši, osobným autom a nákladným autom cez časť pozemku parc. č.8766 vo výmere 55 m2 podľa geometrického plánu č.32/2004 podľa V-1923/05 zo dňa 10.10.2005

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods. 4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti Západoslvenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518) podľa geometrického plánu č. 189/2012 (č. over. 2475/12) na pozemkoch parc.č. 7478, 7483, 7484, 7485, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8810 na trase Žabí Majer - Tr.Trnava 3 a č. 8829 na trase Žabí Majer - BEZ Bratislava, Z-20736/12

Vecné bremeno - v prospech oprávneného Západoslvenská Distribúcia, a.s., IČO 36361518 spočívajúce v priznaní práva a práva uloženia inžinierskych sietí v zmysle znenia § 11, § 43 odsek 1 až 15 zákona č. 251/2012 Z.z. zákona o energetike v platnom znení na pozemku registra C KN parc.č.8137/1 podľa GP č.103/2013 (over.č. 351/13) zo dňa 6.3.2013, Z-21200/13.

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., IČO:36361518, podľa GP č. 188/2012 na pozemku reg. C-KN parc.č.7084,7108, 7109, 7110, 7111,7112,7113 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 2x110kV vedenie č.8837 a č.8838 na trase Žabí Majer-ŽSR Vinohrady, Z-20745/12

Vecné bremeno - in personam - spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka pozemku parc.č. 8725, strpieť právo zariadenia a uloženia elektro prípojky, užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie elektro prípojky k objektu 'Poľnohospodárska stavba - zariadenie vybavenosti územia', a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. 13/2013, č. over. 1122/2013 v prospech oprávneného Západoslvenskej distribučnej, a.s., (IČO 36361518) podľa V-2605/15 zo dňa 24.2.2015

Vecné bremeno in rem - spočívajúce v práve užívania, prechodu a prejazdu, vrátane úprav za účelom umožnenia takéhoto prechodu a prejazdu na pozemok registra C KN parc. č.8509/4 v celom rozsahu podľa geometrického plánu č.3/2016, úradne overeného pod č.84/2016 v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc. č.8168, podľa V-36703/16 zo dňa 10.01.2017 (geom.plánom 4/2015 bola parcela 8168 rozdelená na 8168/1, 8168/2, Z-4641/17)

- 1 Vecné bremeno - právo zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku reg. C KN parc. č. 9377 v prospech Orange Slovensko, a.s., IČO: 35697270 podľa § 66 ods. 1 písm. a) zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, Z-16576/15
- 1 Vecné bremeno - 'in rem' právo spočívajúce v povinnosti strpieť právo prechodu a prejazdu k nehnuteľnostiam pozemku registra C KN parc. č. 9184/4 v prospech každodobého vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 1861/3, 1863/4, 1863/5, 1869/1, 1869/3, 5068/2, 9184/1, 1869/4 podľa V-33459/2015 zo dňa 21.12.2015, GP over. 21.7.2020 pod G1-1441/2020
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemkoch registra C KN parc. č.9137, 9183 a 9184/2 zariadenie, uloženie, prevádzku a opravy prípojky elektriny, kanalizácie a vodovodnej prípojky (inžinierske siete), vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie inžinierskych sietí v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom úradne overeným pod č.2853/2016 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č.5068/2, 9184/1, podľa V-28292/2017 zo dňa 14.11.2017
- 1 Vecné bremeno - spočívajúce v práve prechodu a prejazdu cez pozemok registra C KN parc. č. 9383/3 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 19142/3, 19142/43, 19142/49 podľa V-2387/2019 zo dňa 20.02.2019 (zápis GP G1-2488/2018, G1-2455/2019)
- 1 Vecné bremeno v zmysle § 66 ods.1 písm.a) a ods.2 zákona č.351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách, v prospech spoločnosti Slovak Telekom, a.s., IČO 35763469 ako oprávneného, spočívajúce v práve zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na pozemku reg. C KN p.č.8902/3, Z-3079/2019.
- 1 Vecné bremeno in rem, spočívajúce v povinnosti strpieť na pozemku registra C KN parc.č. 8509/6 prechod peši a prejazd motorovými vozidlami v prospech každodobého vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 8166, 8166/1, 8166/2, 8166/3, 8166/4, 8166/5 podľa V-18473/2019 zo dňa 30.07.2019, G1-46/2020.
- 1 Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti povinného strpieť:
 - a) zriadenie a uloženie stavebného objektu SO 01 - Rozšírenie NN rozvodu k stavbe 'Miestna komunikácia, Stupavská ul. Bratislava' (ďalej len rozvod NN);
 - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie NN rozvodu, a to v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom úradne overeným pod č. G1-1675/2019 zo dňa 27.08.2019;
 - c) vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie NN rozvodu oprávneným z vecného bremena a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobu nevyhnutným na výkon povolenej činnosti, vrátane činností uvedených v písm. a) a b), na pozemok registra C KN parc.č. 8902/3 v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom úradne overeným pod č. G1-1675/2019 zo dňa 27.08.2019;v prospech Západoslvenská distribučná, a.s. IČO 36361518, podľa V-34113/2019 zo dňa 12.02.2020
- 1 Vecné bremeno in rem spočívajúce v práve na:
 - a) zriadenie a uloženie elektrickej prípojky,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, opravy a odstránenie elektrickej prípojkyv rozsahu vymedzenom geometrickým plánom úradne overeným pod č. G1-406/2019 k nehnuteľnosti pozemku registra C KN parc.č. 9383/3 v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc. č. 19142/3, podľa V-6636/2020 zo dňa 27.03.2020

Iné údaje:

Zápis GP č. 22/2017 (ov. č. 394/17), R-1363/17

GP over. č.G1-2488/2018

- 1 Zápis GP č. 1/2011 (č. ov. 710/2012), Z-7737/12

- 1 Zápis GP č. 31/11, č. over. 2240/11 nové p.č. 8509/1-3, podľa V-15942/12 zo dňa 14.8.2012.
- 1 Zápis chráneného vtáčieho územia Malé Karpaty podľa vyhlášky MŽP SR č. 216/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov, Z-24959/14
- 1 Zápis GP-2G-75/2014(ov.č.2943/2014)
- 1 Zápis GP ov. č. 2979/2017, V-18473/2019

Poznámka:

Bez zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY 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.



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného rozvoja

oddelenie obstarávania územnoplánovacích dokumentov

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

Sekcia správy nehnuteľností
odd. majetkových vzťahov
Mgr. Adásková

TU 190746/2021

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV 42155/2021
10.03.2021

Naše číslo
MAGS OOUPD
47585/2021-100657

Vybavuje/linka
Ing. arch. Chovancová
☎ 59 356 367

Bratislava
03.05.2021

Vec: **Žiadosť o územnoplánovaciu informáciu a stanovisko k zriadeniu vecného bremena**

Územnoplánovacia informácia:

žiadateľ:	Ing. Vladimír Duchoň, PhD., Liešťany 430, 972 27 Liešťany
žiadosť zo dňa:	10.03.2021, zaevidovaná na OOUPD 26.03.2021
pozemok parc. číslo:	záujmová časť pozemku vyznačená v zmysle grafickej prílohy na podklade KM: 8509/3; reg. „C“ KN
katastrálne územie:	Rača
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Kamilková ul.
zámer žiadateľa:	Žiadateľ je výlučným vlastníkom príslušného pozemku 8167/14; reg. „C“ KN, LV č. 13286 v k.ú. Rača. Zriadenie vecného bremena na pozemku uvedeného v predmete žiadosti žiada za účelom zabezpečenia prístupu k svojej nehnuteľnosti.

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je záujmová časť pozemku parc. č. 8509/3; reg. „C“ KN, k. ú. Rača, funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie B.

Funkčné využitie územia:

Málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102:

Podmienky funkčného využitia plôch

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

Laurinská 7, II. poschodie, č. dverí 214

TELEFÓN
02/59 35 62 59

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
uzemnedokumenty@bratislava.sk

V stabilizovaných územiach charakteru rodinnej zástavby sa málopodlažné bytové domy nepripúšťajú. Premiešané formy rodinnej a málopodlažnej bytovej zástavby sa preferujú v rozvojových územiach, málopodlažné bytové domy sa umiestňujú prednostne ako prechodové formy medzi viacpodlažnou bytovou zástavbou a rodinnou zástavbou alebo ako kompozičná kostra málopodlažnej zástavby.

Podiel funkcie bývania musí tvoriť minimálne 70% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Do počtu nadzemných podlaží sa nezahŕňa podkrovia alebo posledné ustupujúce podlažie, ak jeho zastavaná plocha je menšia ako 50% zastavanej plochy predchádzajúceho podlažia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: rôzne formy zástavby rodinných domov.

Prípustné: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia.

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

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

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu: **kód regulácie B:**

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

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

Poznámka:

- index podlažných plôch (IPP)*, udáva pomer celkovej výmery podlažnej plochy nadzemnej časti zástavby k celkovej výmere vymedzeného územia funkčnej plochy, príp. jej časti. Je formulovaný ako maximálne prípustná miera využitia územia. Výhodou tohto ukazovateľa je zrozumiteľnosť a jednoznačnosť stanovenej požiadavky a jednoduchá možnosť vyjadrenia ďalších nadväzných ukazovateľov, kritérií a odporúčaní,

- *index zastavaných plôch (IZP)* udáva pomer súčtu zastavaných plôch vo vymedzenom území funkčnej plochy, príp. jej časti k celkovej výmere vymedzeného územia. Je stanovený v závislosti na polohe a význame konkrétneho územia, na spôsobe funkčného využitia a na druhu zástavby,
 - koeficient zelene (KZ) udáva pomer medzi započítateľnými plochami zelene (zeleň na rastlom teréne, zeleň nad podzemnými konštrukciami) a celkovou výmerou vymedzeného územia. V regulácii stanovuje nároky na minimálny rozsah zelene v rámci regulovanej funkčnej plochy a pôsobí vo vzájomnej previazanosti s vlastnou funkciou. Stanovený je najmä v závislosti na spôsobe funkčného využitia a polohe rozvojového územia v rámci mesta,
- podiel započítateľných plôch zelene v území (m^2) = KZ x rozloha funkčnej plochy (m^2).

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

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

<https://www.bratislava.sk/sk/uzemny-plan>

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese: <https://www.bratislava.sk/sk/zoznam-dokumentacii>.

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

Územnoplánovacia informácia MAGS OOUPD 47885/2021-100630 zo dňa 30.04.2021 platí jeden rok od dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

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

Stanovisko k zriadeniu vecného bremena:

Predmet:

Zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu na záujmovej časti pozemku parc. č. **8509/3**; reg. „C“ KN, ktorý je vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislavy.

Účel: Žiadateľ je výlučným vlastníkom príľahlého pozemku **8167/14**; reg. „C“ KN, LV č. 13286 v k.ú. Rača. Zriadenie vecného bremena na pozemku uvedeného v predmete žiadosti žiada za účelom zabezpečenia prístupu k svojej nehnuteľnosti.

K zriadenia vecného bremena uvádzame:

- Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov, stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je príľahlý pozemok **8167/14**; reg. „C“ KN, k. ú. Rača, vo vlastníctve žiadateľa, funkčné využitie: málopodlažná zástavba obytného územia, kód funkcie 102, rozvojové územie, kód regulácie B.
- Upozorňujeme, že vzhľadom na predpokladanú výstavbu rodinných domov na pozemku parc. č. **8167/14**; reg. „C“ KN, k. ú. Rača, je potrebné pri posudzovaní uvažovaného

zámeru rešpektovať platný Územný plán hl. mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov .

- Pozdĺž Kamilkovej ulice, v trase dotknutého pozemku par. č. **8509/3**, reg. „C“ KN, k. ú. Rača, sa nachádza potok Na Pántoch, ktorý zachytáva a odvádza dažďové prívalové vody a pramene stekajúce z okolitého územia vinohradov a lesov.
- Požadujeme zabezpečiť premostenie jestvujúceho potoka Na Pántoch tak, aby sa neznížil prietokový profil koryta.
- Technické riešenie premostenia potoka je potrebné odsúhlasiť so správcom toku.
- Upozorňujeme, že na každý stavebný zásah do toku koryta, do jeho brehov, alebo premostenie potoka, je potrebný súhlas orgánu štátnej vodnej správy, ktorým je OÚ Bratislava, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna vodná správa, v zmysle Zákona č. 364/2004 Z.z. o vodách a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov (vodný zákon).

Záver:

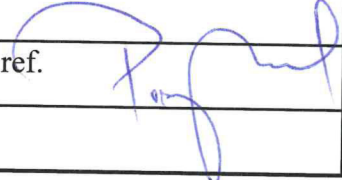
Z hľadiska územného plánovania a rozvoja nemáme námietky vo veci zriadenia vecného bremena práva prechodu a prejazdu na záujmovej časti pozemku parc. č. **8509/3**; reg. „C“ KN, k. ú. Rača, za podmienky dodržania vyššie uvedených požiadaviek.

S pozdravom

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
Oddelenie obstarávania územnoplánovacích
dokumentov
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava
Ing. arch. Marta Závodná
vedúca oddelenia

Príloha: Stanovisko referátu technickej infraštruktúry
Co: MAG OOUPD – archív

Stanovisko referátu technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SSN – Ing. Duchoň		Referent : Ada
Predmet podania	Vecné bremeno		
Katastrálne územie	Rača	Parc.č.:	8509/3
Č.j.	MAGS 100 657/21 MAGS OMV 42 155/21	č. OOUPD	48 585/21
TI č.j.	TI/281/21	EIA č. /20	
Dátum prijmu na TI	26.3.2021	Podpis ved. ref.	
Dátum exped. z TI	12.4.2021	Komu :	

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok.

Zásobovanie plynom, teplom, produktovody : Ing. Peter Tahotný

Bez pripomienok.

Vodné toky a protipovodňová ochrana : Ing. Elena Pospíšilová

Pozdĺž Kamilkovej ulice, v trase dotknutého pozemku par. č. 8509/3 k.ú. Rača, sa nachádza potok Na Pántoch, ktorý zachytáva a odvádza dažďové prívalové vody a pramene stekajúce z okolitého územia vinohradov a lesov.

-So zriadením vecného bremena práva prechodu a prejazdu súhlasíme s podmienkou, že žiadateľ zabezpečí premostenie jestvujúceho potoka Na Pántoch tak, aby sa neznížil prietokový profil koryta.

-Technické riešenie premostenia potoka je potrebné odsúhlasiť so správcom toku.

-Upozorňujeme, že na každý stavebný zásah do toku koryta, do jeho brehov, alebo na premostenie potoka, je potrebný súhlas orgánu štátnej vodnej správy, ktorým je OÚ Bratislava, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia, štátna vodná správa.



	Vklady domácností (S.14+S.15)					Vklady nefinančných spoločností (S.11)					Repo
	Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			Vklady s výpovednou lehotou		Vklady splatné na požiadanie	Vklady s dohodnutou splatnosťou			
		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	do 3 mesiacov	nad 3 mesiace		do 1 roka	nad 1 rok a do 2 rokov	nad 2 roky	
Nové obchody %											
2020 / 11	0,02	0,49	1,12	1,03	0,10	0,01	0,00	0,02	0,92	0,47	-
2020 / 12	0,02	0,49	1,13	1,07	0,10	0,01	0,00	0,01	0,01	0,14	-
2021 / 01	0,02	0,52	0,93	1,09	0,10	0,01	-0,01	-0,06	0,30	0,34	-
2021 / 02	0,02	0,54	1,08	1,00	0,10	0,01	-0,01	-0,03	0,01	0,85	-
2021 / 03	0,02	0,44	1,08	0,95	0,10	0,01	-0,01	-0,14	0,05	1,19	-
2021 / 04	0,02	0,45	1,09	1,07	0,10	0,01	0,00	-0,04	0,05	0,02	-
2021 / 05	0,01	0,54	1,02	0,99	0,11	0,01	0,00	-0,08	0,67	0,45	-
2021 / 06	0,01	0,46	1,01	0,98	0,11	0,01	-0,01	-0,32	0,93	0,10	-
2021 / 07	0,01	0,63	0,99	0,93	0,11	0,01	0,00	-0,15	0,13	0,10	-
2021 / 08	0,01	0,55	0,94	0,83	0,11	0,01	-0,01	-0,24	0,37	0,10	-
2021 / 09	0,01	0,43	0,81	0,90	0,10	0,01	-0,01	-0,11	0,41	0,21	-
2021 / 10	0,01	0,52	1,05	0,81	0,10	0,01	-0,01	-0,23	0,07	0,10	-
2021 / 11	0,01	0,48	1,23	0,91	0,10	0,01	-0,01	0,06	0,58	0,06	-

IV. PRÍLOHY

1. Objednávka
2. Situácia posudzovaného pozemku
3. Informatívna kópia z mapy
4. List vlastníctva č.7003
5. Územnoplánovacia informácia
6. Fotodokumentácia
7. Úroková štatistika NBS 11-2021