

Znalec: Ing. Monika Nitková, Čsl. parašutistov 25, 831 03 Bratislava  
č. tel.: 0907 / 60 71 53  
Znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností  
evidenčné číslo 915 013

Zadávatel': Hlavné mesto SR Bratislava  
Primaciálne nám. 1  
814 99 Bratislava

Číslo spisu (objednávky): objednávka č.OTS1601887 SNM/16/034/SBa zo dňa 12.08.2016

# ZNALCKÝ POSUDOK

---

číslo 66 / 2016

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena práva prechodu na dobu neurčitú cez časti pozemkov registra „C,, KN v obci Bratislava, k.ú. Karlova Ves, parc. č. 1432/4 druh ostatné plochy o výmere 15 m<sup>2</sup>, a parc. č. 1423 druh ostatné plochy o výmere 29 m<sup>2</sup>, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.**

Počet listov (z toho príloh):

Dátum: 30.08.2016

Počet odovzdaných vyhotovení: 2 x tlač, 1 x CD

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1.1 Účel znaleckého posudku:

Zmluva o zriadení vecného bremena

## 1.2 Dátum vyžiadania posudku: 12.08.2016

## 1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 29.08.2016

## 1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

### 1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1601887 SNM/16/034/SBa zo dňa 12.08.2016

Územnoplánovacia informácia č. MAGS 267823/16 zo dňa 15.04.2016

Geometrický plán č. 2235/2015 zo dňa 14.10.2015 úradne overený dňa 28.10.2015

### 1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností

Informatívna kópia z katastrálnej mapy

Obhliadka objektu

## 1.5 Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené.

## 1.6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty nehnuteľností v platnom znení.

## 1.7. 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.

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. 79/1996 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 Federálneho štatistického úradu č. 124/1980 Zb. o jednotnej klasifikácii stavebných objektov a stavebných prác výrobnéj povahy.

Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 128/2000 Z.z., ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

## 1.8. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Zmluva o zriadení vecného bremena.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

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

Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciácie. Použitie kombinovanej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať primeraný výnos formou prenájmu tak, aby bolo možné vykonať kombináciu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti.

Použité rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 2. štvrťrok 2016, podľa Slovenskej komory znalcov.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

##### List vlastníctva LV č. 4971

###### A: Majetková podstata

Parcely registra „E,,

parc.č. 4337/2

výmera: 1383 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: Lesné pozemky

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

###### Vlastník:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

##### List vlastníctva LV č. 46

###### A: Majetková podstata

Parcely registra „C,,

parc.č. 1432/4

výmera: 150 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: Ostatné plochy

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

###### Vlastník:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

##### List vlastníctva pre parcelu č. 1423 je podľa Katastra nehnuteľností nezaložený

###### A: Majetková podstata

Parcely registra „C,,

parc.č. 1423

výmera: 4483 m<sup>2</sup>

Druh pozemku: Ostatné plochy

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**Geometrický plán č. 154/2015 pre zriadenie vecného bremena na p.č. 1423 a 1432/4, úradne overený pod č. 2235/2015 zo dňa 28.10.2015**

Doterajší stav:

LV č. 4971 parc. KN-E č. 4337/2 1383 m2 druh poz.. lesný pozemok  
LV č. 46 parc. KN-C č. 1432/4 150 m2 ostatná pl.  
LV č. 64 parc. KN-C č. 1429 763 m2 zast. pl.  
LV č. 64 parc. KN-C č. 1430 1247 m2 záhrada  
LV č. 64 parc. KN-C č. 1431/1 152 m2 ostatná pl.

Stav právny:

vyčíslenie rozsahu vecného bremena

diel 1 od parc. č. 4337/2 29 m2  
diel 2 od parc. č. 1432/4 15 m2

Nový stav:

LV č. 4971 parc. KN-E č. 4337/2 1383 m2 druh poz.. lesný poz. vlastník Hl. mesto SR Bratislava  
LV č. 46 parc. KN-C č. 1432/4 150 m2 druh poz. ost. pl. vlastník Hl. mesto SR Bratislava  
LV č. 64 parc. KN-C č. 1429 763 m2 druh poz. zast. pl. vlastník Eleonóra Kopálová, Nad Dunajom 28, BA  
LV č. 64 parc. KN-C č. 1430 1247 m2 druh poz. záhrada vlastník Eleonóra Kopálová, Nad Dunajom 28, BA  
LV č. 64 parc. KN-C č. 1431/1 152 m2 druh poz. ost. pl. vlastník Eleonóra Kopálová, Nad Dunajom 28, BA

Stav podľa reg. C KN

doterajší stav

|          |                 |         |                |
|----------|-----------------|---------|----------------|
| KN-C     | parc. č. 1423   | 4483 m2 | druh ost.pl.   |
| LV č. 46 | parc. č. 1432/4 | 150 m2  | druh ost. pl.  |
| LV č. 64 | parc. č. 1429   | 763 m2  | druh zast. pl. |
| LV č. 64 | parc. č. 1430   | 1247m2  | druh záhrada   |

nový stav:

|          |                 |         |                |                              |
|----------|-----------------|---------|----------------|------------------------------|
| KN-C     | parc. č. 1423   | 4483 m2 | druh ost.pl.   | vlastník doterajší           |
| LV č. 46 | parc. č. 1432/4 | 150 m2  | druh ost. pl.  | vlastník ako v stave právnom |
| LV č. 64 | parc. č. 1429   | 763 m2  | druh zast. pl. | vlastník ako v stave právnom |
| LV č. 64 | parc. č. 1430   | 1247m2  | druh záhrada   | vlastník ako v stave právnom |

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu cez pozemky C-KN p.č. 1432/4 a E-KN p.č. 4337/2 vo vyznačenom rozsahu, v prospech vlastníka pozemkov p.č. 1429, 1430, 1431/1.

Legenda:

kód sp. využ.:

4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny.

15 - Pozemok na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom.

37 - pozemok na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

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

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 31.08.2016

**d) Údaje katastra nehnuteľností:**

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

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

Pozemok reg. „C,, KN parc. č. 1423 ako súčasť parcely reg. „E,, KN č. 4337/2

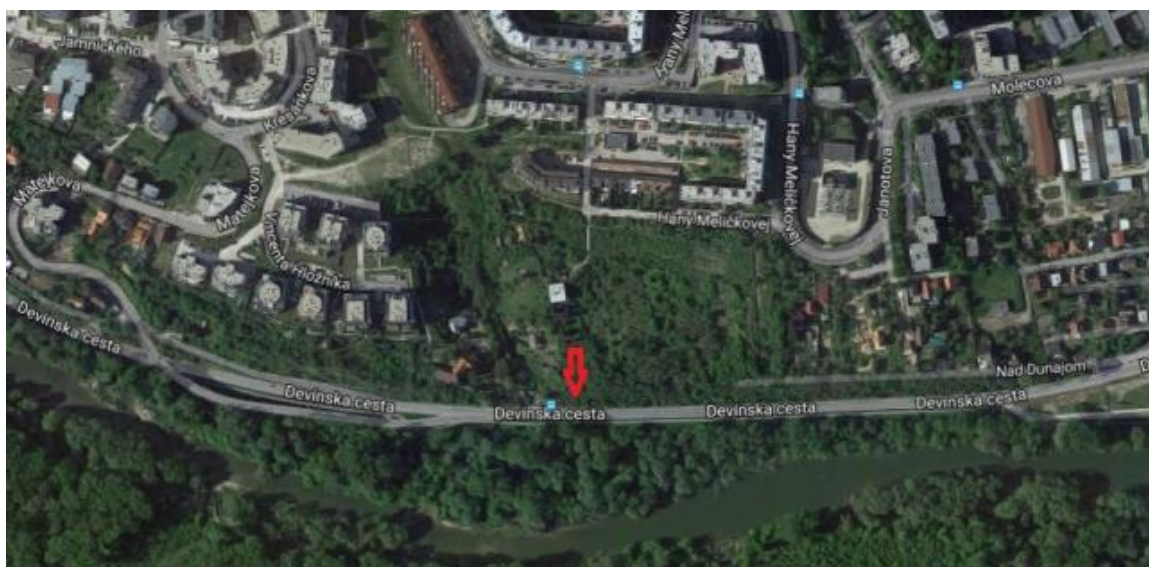
Pozemok reg. „C,, KN parc. č. 1432/4

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

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetné hodnotené pozemky sa nachádzajú v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Karlova Ves. Pozemky sa nachádzajú pozdĺž verejnej cestnej komunikácie ul. Devínska cesta, sú umiestnené v značne svahovitom teréne, prístupné sú z ulice Devínska cesta. Pozemky sa nachádzajú v intraviláne mesta Bratislava, v zastavanom území, s využitím ako ostatná plocha a lesný pozemok. V okolí pozemkov sa nachádza vodné rameno rieky Dunaj zo strany južnej, zo strany severnej sa nachádzajú stavby rodinných a bytových domov m.č. Dlhé Diely. Katastrálne územie Karlova Ves poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť ako sú základné a stredné školy, miestne úrady, kompletná sieť obchodov a prevádzok služieb. Vzdialenosť do centra mesta je do 15 minút automobilovou, alebo mestskou hromadnou dopravou. Vzdialenosť zastávky MHD je do 2 minút, zastávka autobusovej MHD sa nachádza priamo pred dotknutými pozemkami.



### b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemky majú využitie ako ostatná plocha, alebo lesný pozemok.

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

Na nehnuteľnosti pozemkov neviazne žiadne riziko technického charakteru, alebo právneho charakteru, uvedeného v listoch vlastníctva.

Podľa ÚPI je v predmetnom území potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem. V území je prípustné umiestňovať najmä zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti ochrannými pásmami. Predmetné pozemky sa nachádzajú v inundačnom území Dunajských Luhov.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

##### 2.1.1.1.1 Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 1423, pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 1432/4

## POPIS

Predmetné hodnotené pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hl. mesta Bratislava, k.ú. Karlova Ves, bližšia lokalizácia m.č. Dlhé Diely, ul. Devínska cesta.

Jedná sa o pozemky vo vlastníctve hl. mesta Bratislava, parcela reg. „C,, KN s parc. č. 1432/4 druh ostatné plochy o výmere 150 m<sup>2</sup> zapísaná na LV č. 46, parcela reg. „C,, KN s parc. č. 1423 druh ostatná plocha o výmere 4483 m<sup>2</sup> (LV KN nezaložený), ktorá vznikla z parcely reg. „E,, parc. č. 4337/2 o výmere 1383 m<sup>2</sup>, zapísaná na liste vlastníctva LV č. 4971.

Predmetné pozemky sa nachádzajú pozdĺž verejnej cestnej komunikácie ul. Devínska cesta. Časti pozemkov, ktoré sú vymedzené podľa geometrického plánu, majú slúžiť ako prístupový chodník medzi verejnou cestnou komunikáciou a nehnuteľnosťou pozemku so stavbou rodinného domu.

Terén pozemkov sa zvažuje smerom od cestnej komunikácie k danej nehnuteľnosti. Pozemok sa nachádza v prudkom svahu, povrch pozemku je zeleň a lesný porast. Podľa obhliadky nehnuteľnosti sa na určenom chodníku nachádza stavba betónového chodníka a betónových schodov s oceľovým zábradlím.

V okolí nehnuteľnosti sa nachádzajú prevažne pozemky a stavby rodinných domov, alebo bytových domov smerom k okraju mestskej časti Dlhé Diely.

Napojenie pozemkov na infraštruktúru inžinierskych sietí je bezproblémové, pozemky hraničia s verejnou cestnou komunikáciou.

Podľa územnoplánovacej informácie MAG 267823/16 zo dňa 15.04.2016 je určené funkčné využitie územia ako ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130, stabilizované územie vnútorného mesta, číslo funkcie 1130.

Podmienky funkčného využitia plôch: Územie plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

Spôsoby využitia funkčných plôch:

Prevládajúce: zeleň líniová a plošná

Prípustné: v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami.

Prípustné v obmedzenom rozsahu: v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov a vodovodov, dielňičné odpočívadlá, zariadenia pre separovaný zber odpadov a iné podľa Územnoplánovacej informácie priloženej v prílohe znaleckého posudku.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciácie podľa postupov metodiky ÚSI v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 ako aj podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. bod E.3.1. v platnom znení.

VŠH 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 i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nieje ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí je stanovená metódou polohovej diferenciácie podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H = V_H * M * k$$

V<sub>H</sub> - východisková hodnota pozemku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

M - počet m<sup>2</sup> podľa vlastníckeho dokladu (príp. geometrického plánu)

k - celkový koeficient prepočtu polohy, ktorý sa vypočíta podľa vzťahu

$$k = k_s * k_v * k_d * k_p * k_i * k_z * k_r$$

k<sub>s</sub> - koeficient všeobecnej situácie (1,70 - 1,90)

k<sub>v</sub> - koeficient intenzity využitia (1,3 - 2)

k<sub>d</sub> - koeficient dopravnej situácie (1,05 - 1,2)

- $k_p$  - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy ( 1,2 - 1,5)  
 $k_i$  - koeficient druhu pozemku (0,8 - 1,5)  
 $k_z$  - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3)  
 $k_r$  - koeficient redukujúcich faktorov ( 0,2 - 0,99)

Vo výpočte všeobecnej hodnoty pozemkov ako pozemkov stavebných, bol použitý koeficient redukujúcich faktorov vo výške 0,8 z dôvodu prudkej svahovitosti terénu pozemku.

Všeobecná hodnota pozemkov je základný predpoklad pre výpočet výšky nájmu predmetných pozemkov, ako aj pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena.

Predmetom stanovenia VŠH pozemkov je parcela reg. C-KN p.č. 1432/4 druh ostatná plocha, vo veľkosti 15 m<sup>2</sup> a parcela reg. C-KN p.č. 1423 druh ostatná plocha, vo veľkosti 29 m<sup>2</sup>, vytvorená z parc. reg E-KN druh lesný pozemok, podľa rozsahu vecného bremena, na základe geometrického plánu č. 154/2015 úradne overeného pod č. 2235/2015 zo dňa 28.10.2015.

| Parcela             | Druh pozemku   | Vzorec | Spolu výmera [m <sup>2</sup> ] | Podiel | Výmera [m <sup>2</sup> ] |
|---------------------|----------------|--------|--------------------------------|--------|--------------------------|
| 1432/4              | ostatná plocha | 15     | 15,00                          | 1/1    | 15,00                    |
| 1423                | ostatná plocha | 29     | 29,00                          | 1/1    | 29,00                    |
| <b>Spolu výmera</b> |                |        |                                |        | <b>44,00</b>             |

**Obec:**

Bratislava

**Výhodisková hodnota:**

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

| Označenie a názov koeficientu                         | Hodnotenie                                                                                                                                                                                                                                                   | Hodnota koeficientu |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| $k_s$<br>koeficient všeobecnej situácie               | 6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti 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                |
| $k_v$<br>koeficient intenzity využitia                | 3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením                                                                                                | 1,00                |
| $k_D$<br>koeficient dopravných vzťahov                | 4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta                                                                                                                    | 1,00                |
| $k_p$<br>koeficient obchodnej a priemyselnej polohy   | 3. obytná alebo rekreačná poloha                                                                                                                                                                                                                             | 1,10                |
| $k_i$<br>koeficient technickej infraštruktúry pozemku | 3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)                                                                                                                                                                              | 1,30                |
| $k_z$<br>koeficient zvyšujúcich faktorov              | 1. nevyskytuje sa                                                                                                                                                                                                                                            | 1,00                |
| $k_r$<br>koeficient redukujúcich faktorov             | 8. svahovitosť terénu, hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy                                                                                                                                                                                      | 0,80                |

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

| Názov                              | Výpočet                                                               | Hodnota                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Koeficient polohovej diferenciácie | $k_{PD} = 1,40 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,30 * 1,00 * 0,80$             | 1,6016                  |
| Jednotková hodnota pozemku         | $VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6016$          | 106,33 €/m <sup>2</sup> |
| Všeobecná hodnota pozemku          | $VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 44,00 \text{ m}^2 * 106,33 \text{ €/m}^2$ | 4 678,52 €              |

## VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

| Názov | Všeobecná hodnota |
|-------|-------------------|
|-------|-------------------|

|                   | pozemku v celosti [€] |
|-------------------|-----------------------|
| parcela č. 1432/4 | 1 594,95              |
| parcela č. 1423   | 3 083,57              |
| <b>Spolu</b>      | <b>4 678,52</b>       |

### 3. NÁJMY

#### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

Výška nájmu predmetných pozemkov je počítaná podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z. v platnom znení. Všeobecnú hodnotu nájmu je možné definovať analogicky ako je definovaná všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemku, na základe vyhlášky č. 492/2004 takto: Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou. Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku stanovím podľa vzťahu z kapitoly G. prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.:  $k$  - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosahuje 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). Hl. mesto Bratislava je podľa 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  $N = 0$  a koeficient zaťaženia daňou z príjmu  $k_n = 1$ .  $n$  - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, fyzických a polohových faktorov.

##### 3.1.1 Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 1423, pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 1432/4

|                                                      |                      |
|------------------------------------------------------|----------------------|
| VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou: | 106,330 €            |
| Obdobie predpokladanej návratnosti investície:       | 20 rokov             |
| Úroková miera:                                       | ,01 %                |
| Daň z príjmu:                                        | 19 %                 |
| Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:            | 1,19                 |
| Počet MJ pozemku:                                    | 44,00 m <sup>2</sup> |

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$VSH_{NPMJ} = 106,330 * \left[ \frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 6,333 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 44,00 \text{ m}^2 * 6,333 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 278,65 \text{ €/rok}$$

### 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

#### 4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 1432/4, parc. č. 1423, obec Bratislava, k.ú. Karlova Ves

##### POPIS

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú pre určené pozemky bol použitý výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., a podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001.



Všeobecná hodnota vecného bremena je primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu obmedzenia dotknutých pozemkov.

#### Pre výpočet vecného bremena volím tento postup:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena druh závrada pre časovo neobmedzené obdobie

Všeobecná hodnota vecného bremena druh závrada sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapitola F.2.b. odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závrady pre vlastníka. Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy, čo je rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom, počas neobmedzeného trvania. Základ výpočtu neobmedzeného trvania závrady je časové obdobie 20 rokov. Trvalo odčerpateľný zdroj (ujma) sa určuje v EUR/rok a vypočíta sa ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov, oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

Pri stanovení hospodárskej ujmy sa vychádza z rozdielu na fiktívnom nájomnom, ktoré by mohol vlastník žiadať za nájom predmetného pozemku bez závrady, a ktoré by mohol žiadať za nájom predmetného pozemku po zriadení vecného bremena.

**Náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom sú uvažované podľa metodiky Ústavu súdneho inžinierstva USI Žilina nasledovne:**

- správne náklady vo výške 1 % z východiskovej hodnoty pozemkov.
- daň z príjmu vo výške 19% až 22% s výnimkou Hl. mesta Bratislava, ktoré je oslobodené od povinnosti platby dane z príjmu z vlastného majetku.

**Východisková hodnota pozemkov pre hl. mesto Bratislava je podľa vyhlášky MS SR č. 492/2001 Z.z.:**

VH pozemkov (Bratislava) = 66,39 euro / 1 m<sup>2</sup>.

**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)**

Predpokladaný hrubý výnos je redukovaný o bežné náklady a bežnú stratu (riziko straty) pre danú lokalitu. Nakoľko sa jedná o lokalitu pozemkov prevažne s ochrannými pásmami, je možné predpokladať, že dotknuté pozemky nie sú v danej lokalite dobre prenajateľné. Bežná strata z prenájmu pozemku v danej lokalite, resp. jej riziko je stanovené vo výške 50%.

Bežná strata z prenájmu pozemkov pri zohľadnení zaťaženia pozemkov vecným bremenom práva prechodu cez predmetné dotknuté pozemky je uvažovaná vo výške 70%.

Vymedzený rozsah vecného bremena je výmery 44 m<sup>2</sup>, podľa geometrického plánu č. 154/2015 úradne overeného pod č. 2235/2015 zo dňa 28.10.2015.

#### 4.1.1 Základné údaje

**Zadelenie vecného bremena:** Závrada viaznuca na nehnuteľnosti  
**Obdobie:** Časovo neobmedzené  
**Doba trvania:** 20 r.  
**Základná úroková sadzba ECB:** 0,01 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

| Názov           | Výpočet MJ | MJ             | Počet MJ | Hrubý príjem/MJ<br>[€/rok] | Hrubý príjem spolu<br>[€/rok] |
|-----------------|------------|----------------|----------|----------------------------|-------------------------------|
| parc.č. 4337/2  | 29         | m <sup>2</sup> | 29,00    | 6,333                      | 183,66                        |
| parc. č. 1432/4 | 15         | m <sup>2</sup> | 15,00    | 6,333                      | 95,00                         |

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

| Názov vynaloženého nákladu                | Náklady spolu [€/rok] |
|-------------------------------------------|-----------------------|
| Správne náklady                           | 29,21                 |
| <b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b> | <b>29,21</b>          |

Odhadovaná strata: 30 %

**Bežný odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BE}$ ):**

$OZ_{BE} = 278,66 - 29,21 - 83,60$  (30% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 165,84 €/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

| Názov vynaloženého nákladu                 | Náklady spolu [€/rok] |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| Správne náklady                            | 29,21                 |
| <b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b> | <b>29,21</b>          |

Odhadovaná strata: 30 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 30) / 100 = 35,00 \%$

**Budúci odčerpateľný zdroj ( $OZ_{BU}$ ):**

$OZ_{BU} = 278,66 - 29,21 - 83,60$  (30% strata) - 97,53 (35% obmedzenie) = 68,31 €/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |68,31 - 165,84| = 97,53 \text{ €/rok}$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,01 / 100 = 0,0001$

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

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 97,53 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 97,52 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 97,52 / 44 = 2,22 \text{ €/m}^2$

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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 97,53 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{1\,948,55\,€}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\,948,55 / 44 = \mathbf{44,29\,€/m^2}$$

# III. ZÁVER

## 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

### Rekapitulácia :

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

4 678,52 €

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

## 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

| Názov                                                     | Všeobecná hodnota [€] |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------|
| Stavby                                                    |                       |
| Pozemky                                                   |                       |
| Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 1432/4 (15 m <sup>2</sup> ) | 1 594,95              |
| Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 1423 (29 m <sup>2</sup> )   | 3 083,57              |
| Spolu VŠH                                                 | 4 678,52              |
| <b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>                              | <b>4 680,00</b>       |

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **4 680,00 €**Slovom: **Štyritisícšesťstoosemdesiat Eur**

## 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

| Názov                                                                                                  | Všeobecná hodnota [€] | Vplyv na VŠH |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------|
| Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 1432/4, parc. č. 1423, obec Bratislava, k.ú. Karlova Ves | 1 948,55              | znižuje      |
| Spolu VŠH                                                                                              | 1 948,55              |              |
| <b>Zaokrúhlene</b>                                                                                     | <b>1 950,00</b>       |              |

Slovom: **Jedentisícdeväťstopäťdesiat Eur**

V Bratislave dňa 30.8.2016

Ing. Monika Nitková

## IV. PRÍLOHY

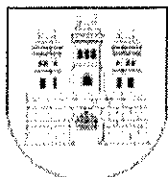
|             |                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Príloha č.1 | Objednávka č. OTS 1601887 SNM/16/034/SBa (3xA4)                                         |
| Príloha č.2 | Výpis katastra nehnuteľností, parc. č. 1432/4, parc. č. 4337/2 zo dňa 29.08.2016 (3xA4) |
| Príloha č.3 | Katastrálna mapa zo dňa 28.08.2016 (1xA4)                                               |
| Príloha č.4 | Územnoplánovacia informácia MAG 267823/16 zo dňa 15.04.2016 (2xA4)                      |
| Príloha č.5 | Geometrický plán č. 2235/2015 zo dňa 14.10.2015 (3xA4)                                  |
| Príloha č.6 | Fotodokumentácia (1xA4)                                                                 |

## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov vedenom Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky pod č. 915013 zo dňa 27.08.2013 pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 10 02 Odhad hodnoty nehnuteľností.

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 66/2016

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1601887

SNM/16/034/SBa

|                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Odberateľ:</b><br><b>Hlavné mesto SR Bratislava</b><br><br><b>Oddelenie majetkových vzťahov</b><br>Primaciálne námestie č. 1<br>814 99 Bratislava<br>IČO: 00603481<br>DIČ: 2020372596<br><br><b>Hlavné mesto SR Bratislava nie je platcom DPH.</b> | <b>Dodávateľ:</b><br><b>Ing. Monika Nitková</b><br><br>Čsl. parašutistov 25<br>83103 Bratislava<br>IČO: 915013<br>DIČ: 1087183064<br>IČ DPH: |
| Dodacia lehota: ihneď                                                                                                                                                                                                                                 | Prenesená daňová povinnosť: Nie                                                                                                              |

Objednávame si u Vás vypracovanie znaleckého posudku pre stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu na dobu neurčitú cez časti pozemkov registra "C" v k. ú. Karlova Ves, parc. č. 1432/4 – ostatné plochy o výmere 15 m<sup>2</sup>, zapísaného na LV č. 46 a parc. č. 1423 – ostatné plochy o výmere 29 m<sup>2</sup> vytvoreného z pozemku registra „E“ parc. č. 4337/2, zapísaného na LV č. 4971 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy v rozsahu podľa geometrického plánu č. 154/2015 (diel č.1 a č. 2).  
Žiadame o dodanie znaleckého posudku aj v elektronickej verzii.  
Cena cca 150,- eur.

| Čís. r. | Názov položky              | Počet | JC s DPH | Cena celkom s DPH |            |
|---------|----------------------------|-------|----------|-------------------|------------|
| 1       | Služby znalcov (expertíza) | 1,00  | 150,00   | 0,00              | 150,00 Eur |
| Spolu:  |                            |       |          | 150,00            | Eur        |

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

Vyhotovil: Rožňovcová Monika  
Telefón č.: (02)593 562 48  
Mobil č.:  
Schválil: Bialko Miroslav dňa 12.08.2016  
V Bratislave dňa: 09.08.2016

zodpovedná osoba  
pečiatka a podpis

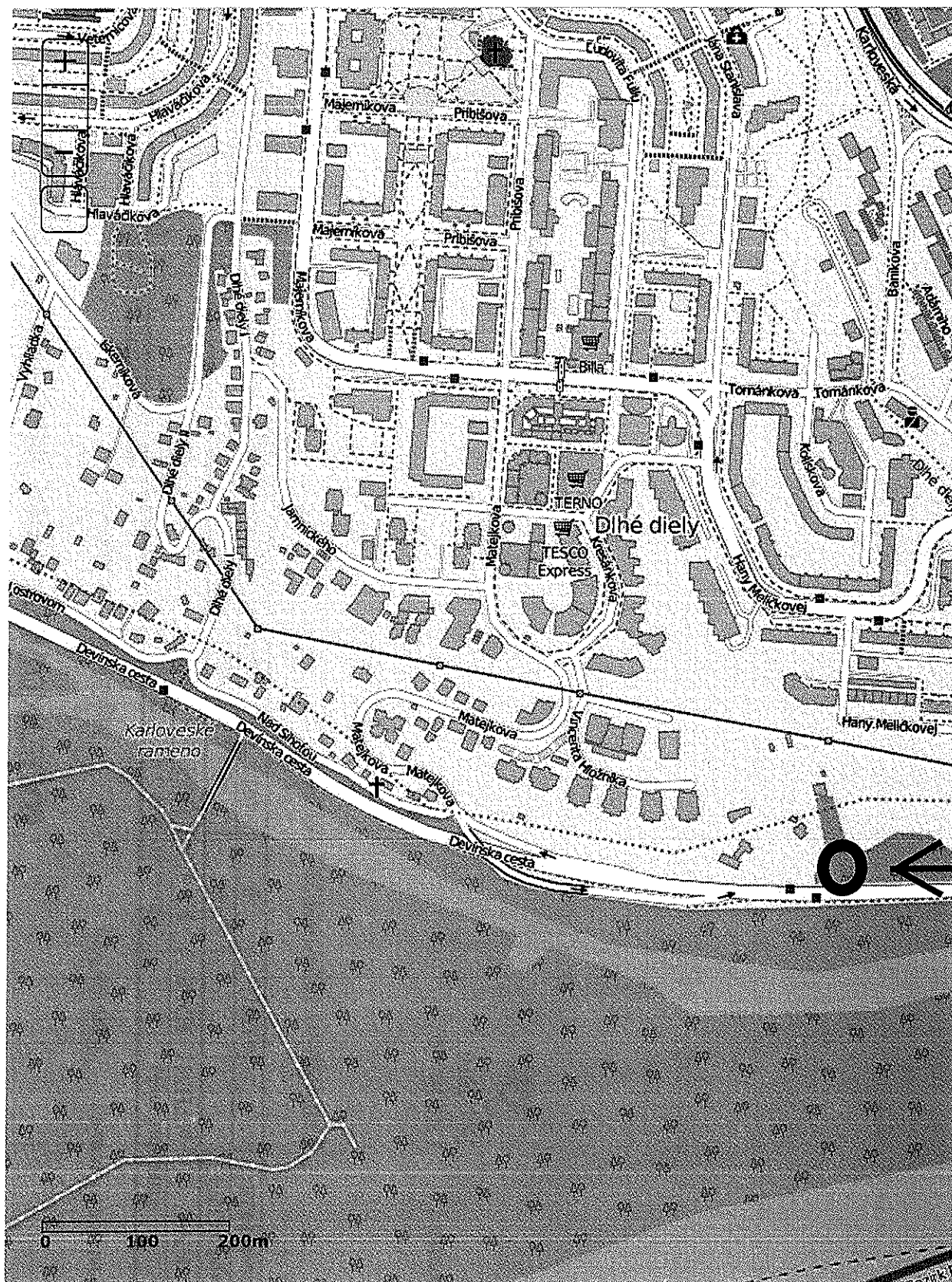




## ArcGIS ▾ My Map

Details

Basemap



k.ú. Karlova Ves, parc.č.1423, 1432/4

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

Okres: **Bratislava IV**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. KARLOVA VES**

Dátum vyhotovenia **29.08.2016**

Katastrálne územie: **Karlova Ves**

Čas vyhotovenia: **17:59:54**

Pôvodne KÚ: **Devín**

**PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu**

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku         | Počet č.UO | Umiest. pozemku | Právny vzťah | List mapy |
|----------------|-------------|----------------------|------------|-----------------|--------------|-----------|
| <b>4337/ 2</b> | <b>1383</b> | <b>Lesné pozemky</b> |            | <b>1</b>        |              | <b>15</b> |

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**LIST VLASTNÍCTVA č. 4971**

| Por. číslo | Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka                                     | Spoluvlastnícky podiel |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>1</b>   | <b>Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR</b> | <b>1 / 1</b>           |

IČO :

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

Okres: **Bratislava IV**  
Obec: **BA-m.Č. KARLOVA VES**  
Katastrálne územie: **Karlova Ves**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **29.08.2016**  
Čas vyhotovenia: **17:53:30**

**PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku   | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | List mapy | Druh ch.n. |
|----------------|-------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------|------------|
| 1432/ 4        | 150         | Ostatné plochy | 37              | 1               |              | 1022      |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**LIST VLASTNÍCTVA č. 46**

| Por. číslo      | Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka                              | Spoluvlastnícky podiel |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 1               | Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR | 1 / 1                  |
| IČO :           |                                                                                                  |                        |
| 2               | Základná umelecká škola Jozefa Kresánka, Karloveská 32, Bratislava, PSČ 841 01, SR               | /                      |
| Identifikátor : |                                                                                                  |                        |

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

Okres: **Bratislava IV**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.Č. KARLOVA VES**

Dátum vyhotovenia **31.08.2016**

Katastrálne územie: **Karlova Ves**

Čas vyhotovenia: **13:06:04**

**PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape**

| Parcelné číslo | Výmera v m2 | Druh pozemku   | Spôsob využ. p. | Umiest. pozemku | Právny vzťah | List mapy | Druh ch.n. |
|----------------|-------------|----------------|-----------------|-----------------|--------------|-----------|------------|
| 1423           | 4483        | Ostatné plochy | 37              | 1               |              | 11        |            |

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

37 - Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

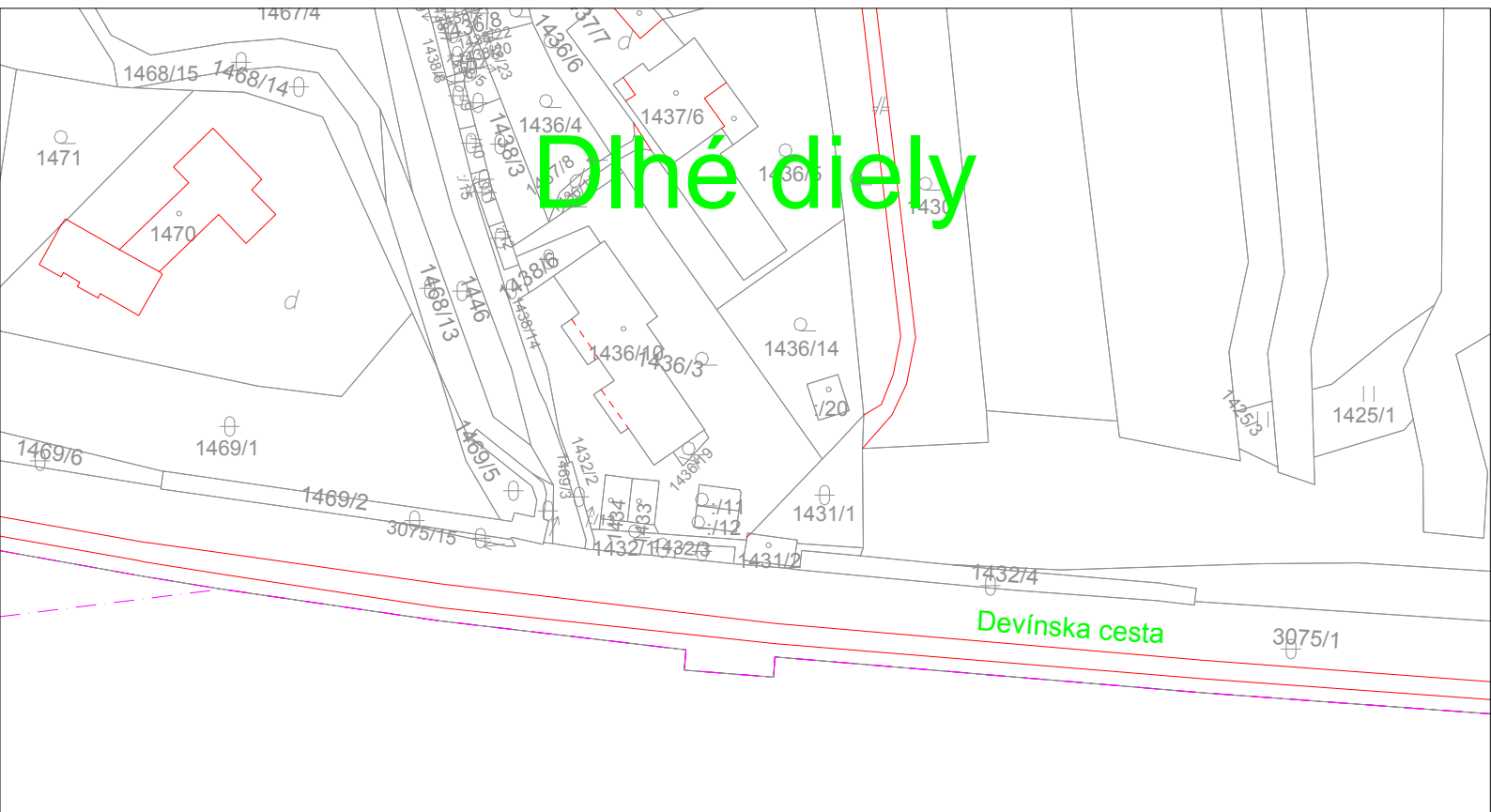
**List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený**

# Informatívna kópia z mapy

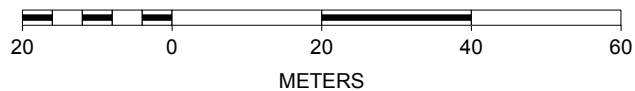
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV  
Obec: BA-m.č. KARLOVA VES  
Katastrálne územie: Karlova Ves

28. augusta 2016 8:57



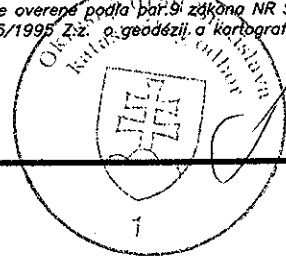
SCALE 1 : 1 009



Príloha č. 3

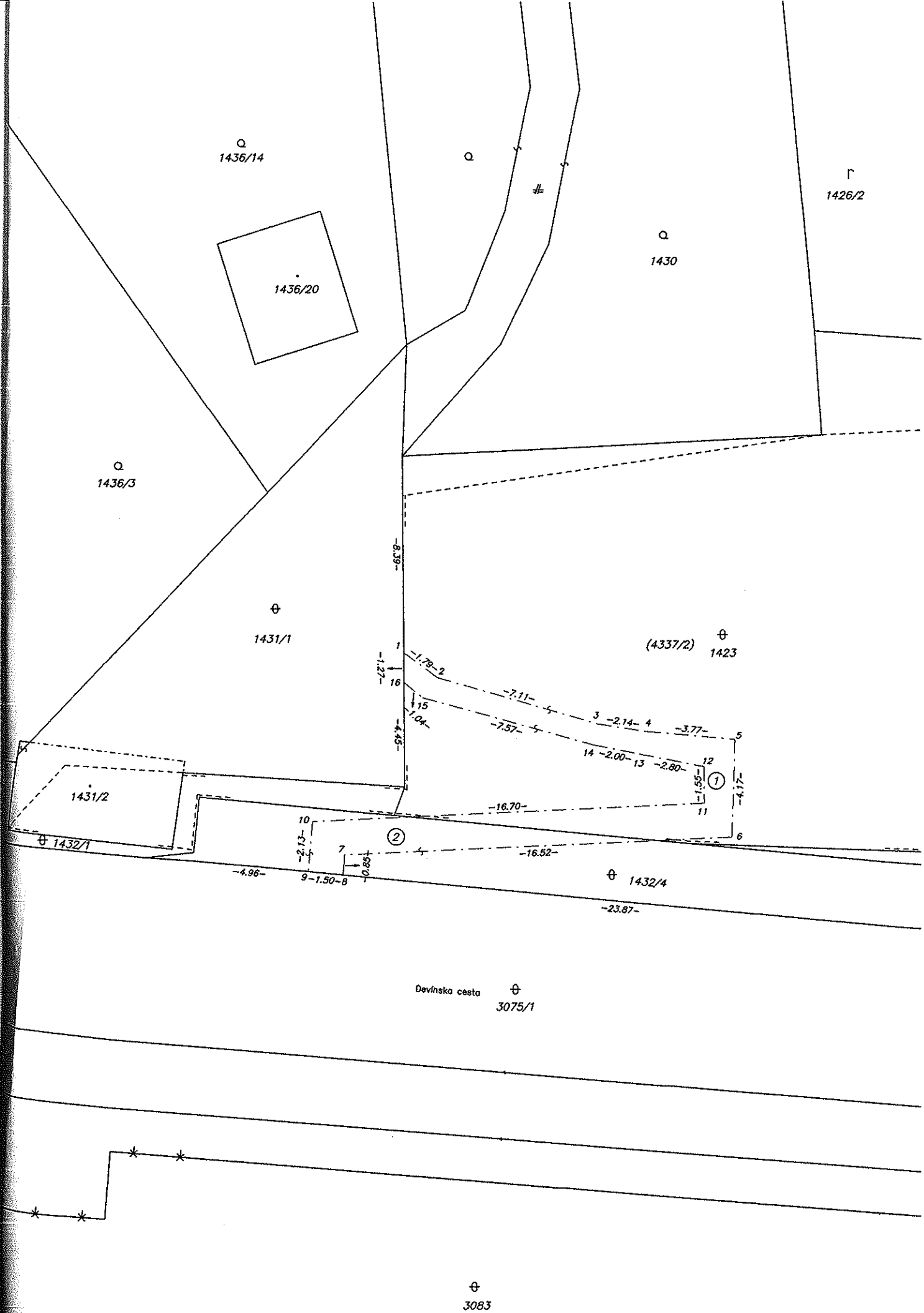
Spopiatnené v zmysle  
zákona č. 145/1995 Z.z.

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

|                                                                                                                                                                                                                      |  |                                                                                                                                       |                                |                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vyhотовiteľ</b><br><b>Filip Fronc – GEOMEPE</b><br>Zememeračská kancelária<br>Liščie údolie 77<br>841 04 Bratislava<br>IČO:40097960 TEL:0903 844 844<br>filip.fronc@gmail.com                                     |  | <b>Kraj</b><br>Bratislavský                                                                                                           | <b>Okres</b><br>Bratislava IV  | <b>Obec</b><br>Bratislava – m.č. Karlova Ves                                                                                                                                    |
|                                                                                                                                                                                                                      |  | <b>Kat.</b><br>územie Karlova Ves                                                                                                     | <b>Číslo</b><br>plánu 154/2015 | <b>Mapový</b><br>list č. Kopčany 1–0/22                                                                                                                                         |
| zriadenie vecného bremena<br><b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na na p.č. 1423 a 1432/4                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                       |                                |                                                                                                                                                                                 |
| <b>Vyhотовil:</b><br>Dňa: 14.10.2015<br>Meno: Ing. Ondrej Paulik                                                                                                                                                     |  | <b>Autorizačne overil</b><br>Dňa: 14.10.2015<br>Meno: Ing. Viera Froncová                                                             |                                | <b>Úradne overil</b><br>Meno: Ing. Cipová Magdaléna<br>Dňa: 28 OKT. 2015<br>Číslo: 2235/2015                                                                                    |
| Nové hranice boli v prírode označené<br>chodníkom<br>Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č.<br>E 4532<br>Súradnice bodov označených číslami a ostatné<br>meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii |  | Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom<br> |                                | Úradne overené podľa par. 61 zákona NR SR<br>č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii<br> |

t.č.6.50–1997

| V Ý K A Z V Ý M E R       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |        |                   |                 |               |                       |                                    |    |                  |                 |                      |                                                      |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|--------|-------------------|-----------------|---------------|-----------------------|------------------------------------|----|------------------|-----------------|----------------------|------------------------------------------------------|
| D o t e r a j š í s t a v |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |        |                   |                 |               | Z m e n y             |                                    |    |                  | N o v ý s t a v |                      |                                                      |
| pžkn.<br>vločky           | Č í s l o                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |        | V ý m e r a       | Druh<br>pozemku | Diel<br>číslo | k<br>parcele<br>číslo | od<br>parcely<br>číslo             | m2 | Číslo<br>parcely | V ý m e r a     | Druh<br>pozemku      | Vlastník<br>(iná oprávnená osoba)<br>adresa, (sídlo) |
|                           | listu<br>vlastn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | PK | KN-E   | KN-C              | ha              | m2            |                       |                                    |    |                  | ha              | m2                   | kód                                                  |
| PK                        | LV                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    |        |                   |                 |               |                       |                                    |    |                  |                 |                      |                                                      |
|                           | 4971                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |    | 4337/2 | (pôv. k.ú. Devín) | 1383            | lesný p.      |                       | Vyčíslenie rozsahu vecného bremena | 29 | (4337/2          | 1383            | lesný p.)            | Hlavné mesto SR<br>Bratislava<br>D e t t o           |
|                           | 46                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    | 1432/4 |                   | 150             | ost.pl.       |                       | 1432/4                             | 15 | 1432/4           | 150             | ost.pl.<br>37        |                                                      |
|                           | 64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    | 1429   |                   | 763             | zast.pl.      |                       |                                    |    | 1429             | 763             | zast.pl.<br>15<br>10 | Eleonóra Kopdlová<br>Nad Dunajom 28, BA<br>D e t t o |
|                           | 64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    | 1430   |                   | 1247            | záhroda       |                       |                                    |    | 1430             | 1247            | záhroda<br>4         |                                                      |
|                           | 64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    | 1431/1 |                   | 152             | ost.pl.       |                       |                                    |    | 1431/1           | 152             | ost.pl.<br>37        | D e t t o                                            |
| Spolu :                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |        |                   |                 |               |                       |                                    |    |                  |                 |                      |                                                      |
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |        |                   |                 |               |                       | Stav podľa registra C KN           |    |                  |                 |                      |                                                      |
|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |        | 1423              | 4483            | ost.pl.       |                       |                                    |    | 1423             | 4483            | ost.pl.<br>37        | Doterajší                                            |
|                           | 46                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    | 1432/4 |                   | 150             | ost.pl.       |                       |                                    |    | 1432/4           | 150             | ost.pl.<br>37        | ako v stave právnom                                  |
|                           | 64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    | 1429   |                   | 763             | zast.pl.      |                       |                                    |    | 1429             | 763             | zast.pl.<br>15<br>10 | ako v stave právnom                                  |
|                           | 64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    | 1430   |                   | 1247            | záhroda       |                       |                                    |    | 1430             | 1247            | záhroda<br>4         | ako v stave právnom                                  |
|                           | 64                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |    | 1431/1 |                   | 152             | ost.pl.       |                       |                                    |    | 1431/1           | 152             | ost.pl.<br>37        | ako v stave právnom                                  |
| Spolu :                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |    |        |                   |                 |               |                       |                                    |    |                  |                 |                      |                                                      |
| Poznámka:                 | Zriaďuje sa vecné bremeno práva prechodu cez pozemky C-KN p.č. 1432/4 a E-KN p.č. 4337/2 vo vyznačenom rozsahu, v prospech vlastníka pozemkov p.č. 1429, 1430 a 1431/1.                                                                                                                                                                                                                                                                                               |    |        |                   |                 |               |                       |                                    |    |                  |                 |                      |                                                      |
| Legenda:                  | kód spôsobu využívania 4 - pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny<br>15 - Pozemok, na ktorom je postavená bytová budova označená súpisným číslom<br>37 - pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké mešče s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok<br>kód druhu stavby 10 - Rodinný dom |    |        |                   |                 |               |                       |                                    |    |                  |                 |                      |                                                      |



Q  
1436/14

1436/20

Q  
1436/3

⊕  
1431/1

1431/2

⊕ 1432/1

-4.96-

10  
-2.13-  
9-1.50-8

-8.55-

-1.27-

-4.45-

-16.70-

-16.52-

-23.87-

Devínska cesta

⊕  
3075/1

Q

#

Q  
1430

Γ  
1426/2

(4337/2) ⊕  
1423

⊕ 1432/4

⊕  
3083





sekcia správy nehnuteľností  
- Mgr. Balíková -

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/linka      Bratislava  
MAGS OMV 34145/16-      MAGS OUI 38775/16-29679      Ing. Petrová / 491      15.4.2016  
29677      *164823/16*

Vec  
Územnoplánovacia informácia

|                                      |                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| žiadateľ:                            | OMV ( za žiadateľa ):<br>Mgr. Eleonóra Kopálová, Nad Dunajom 28, 841 04 Bratislava                                                                                     |
| žiadosť zo dňa:                      | 09.02.2016                                                                                                                                                             |
| pozemok parc. číslo                  | časť pozemkov registra „C“ KN, parc.č. 1432/4 a 1423 k.ú.<br>Karlova Ves ( podľa Vami priloženej mapky)                                                                |
| katastrálne územie:                  | Karlova Ves                                                                                                                                                            |
| bližšia lokalizácia pozemku v území: | Devínska cesta                                                                                                                                                         |
| zámer žiadateľa:                     | právo prechodu pešo cez časť pozemkov reg. „C“ KN, parc.č. 1432/4 a 1423 k.ú. Karlova Ves – zabezpečenie prístupu k nehnuteľnostiam vo výlučnom vlastníctve žiadateľky |

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú pozemky parc.č. 1432/4 a 1423 v k.ú. Karlova Ves; funkčné využitie územia: **ostatná ochranná a izolačná zeleň**, číslo funkcie 1130, stabilizované územie vnútorného mesta.

**Funkčné využitie územia:** ostatná ochranná a izolačná zeleň, číslo funkcie 1130

**Podmienky funkčného využitia plôch:** Územia plošnej a líniovej zelene s funkciou ochrany kontaktného územia pred nepriaznivými účinkami susediacich prevádzok a zariadení, dopravných zariadení, zeleň v ochranných pásmach vedení a zariadení technickej vybavenosti a sprievodná zeleň vodných tokov. V územiach je potrebné rešpektovať špecifické podmienky jednotlivých druhov ochranných pásiem.

**Spôsoby využitia funkčných plôch**

**Prevládajúce:** zeleň líniová a plošná

**Prípustné:** v území je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti s ochrannými pásmami

**Prípustné v obmedzenom rozsahu:** v území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: stavby pre individuálnu rekreáciu mimo koridorov plynovodov, vodovodov, produktovodov, drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, ČSPH, diaľničné odpočívadlá, odstavné státa a parkoviská, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia, zariadenia na separovaný zber odpadov miestneho významu okrem nebezpečného odpadu.

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

**Intenzita využitia územia:** pozemky parc.č. 1432/4 a 1423 v k.ú. Karlova Ves sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie, vnútorného mesta**.

**Upozornenie:** pozemky parc.č. 1432/4 a 1423 v k.ú. Karlova Ves sa nachádzajú v inundačnom území; v blízkosti hranice SKVEV/ NATURA 2000 a CHVÚ Dunajské Luhy. V bezprostrednom kontakte predmetných pozemkov sú zariadenia technickej infraštruktúry: kanalizácia AVIII8.

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

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

Dalšie 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.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS OUIČ 38775/16-29679 zo dňa 15.4.2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy  
Oddelenie usmerňovania investičnej činnosti  
Primaciálne námestie č.1  
814 99 Bratislava  
-1-



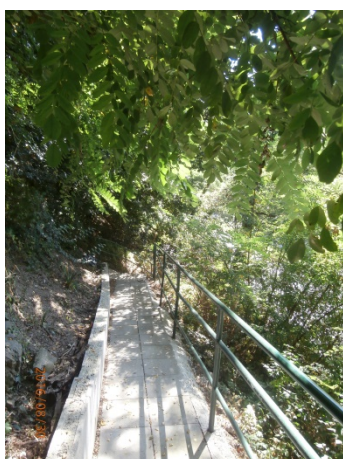
S pozdravom

Mgr. art. Katarína Štefancová  
vedúca oddelenia

**Fotodokumentácia parcely č. 1423, č. 4337/2, obec Bratislava k.ú. Karlova Ves**



Obr. č. 1, 2: Pohľad z ulice Devínska cesta



Obr. č. 3 – 6: Prístupový chodník k nehnuteľnosti