



Dolné Rudiny 1
010 01 Žilina
Tel./fax: 041 - 5002273
E-mail: patria@patriazilina.sk

IČO: 31 590 705 IČ DPH: SK2020443821 evidenčné číslo znaleckej organizácie : 900162

Znalecká organizácia v odbore Ekonomika a riadenie podnikov, odvetvie oceňovanie a hodnotenie podnikov,
zapísaný znalec pre odbor stavebníctvo : Ing. Boris Timkanič, ev.č. znalca : 913542

Zadávatel' : Hlavné mesto Slovenskej republiky
Bratislava
Oddelenie majetkových vzťahov
Primaciálne námstie č. 1
814 99 Bratislava

Číslo spisu : objednávka č. OTS1702778 SNM17/10/076/JT

Znalecký posudok č. 43/2017

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok EKN parc.č. 888 v rozsahu 667 m² vyčleneného geometrickým plánom č. 69/2017 v obci Bratislava - m.č. Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa pre účel zriadenia vecného bremena

Počet listov (z toho príloh): 25 (12)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok EKN parc.č. 888 v rozsahu 667 m² vyčleneného geometrickým plánom č. 69/2017 zasahujúceho v časti do pozemku CKN parc.č. 2626/15 v obci Bratislava - m.č. Vrakuňa, k.ú. Vrakuňa pre účel zriadenia vecného bremena

2. Dátum vyžiadania posudku: objednávka č. OTS1702778 SNM17/10/076/JT z 21.08.2017 doručená 08.09.2017

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 14.09.2017

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 20.09.2017

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. OTS1702778 SNM17/10/076/JT z 21.08.2017 doručená 08.09.2017
- Geometrický plán č. 69/2017 vypracoval Ing. V Hronček - GEOREAL, Bratislava dňa 30.06.2017
- Územnoplánovacia informácia MAGS OUIK 49591/2017-355221 z 03.08.2017

5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 170 - čiastočný, k. ú. Vrakuňa zo dňa 19.09.2017, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Vrakuňa vytvorená cez skgeodesy
- Obhliadka a miestne šetrenie
- Údaje z internetu - realitných kancelárií

6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017, ktorou sa mení vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.

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
- 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
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- 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 znení neskorších predpisov.
- 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

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Zadávateľ žiada vykonať ohodnotenie podľa predloženého geometrického plánu.

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

Zriadenie vecného bremena

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Použitá je metóda výpočtu všeobecnej hodnoty vecného bremena podľa Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. v znení vyhlášky 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky 47/2009 Z.z. a vyhlášky 254/2010 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Nakoľko ide o stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov.

Výpočet je vykonaný podľa metodiky programu HYPO 15.61.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov polohovou diferenciáciou

Všeobecná hodnota pozemkov polohovou diferenciáciou sa vypočíta podľa základného vzťahu

$$V\check{S}H_{POZ} = M \cdot V\check{S}H_{MJ} \text{ [EUR]},$$

kde

M - výmera pozemku v m²,
V \check{S} H_{MJ} - jednotková všeobecná hodnota pozemku v EUR/m².

Jednotková všeobecná hodnota pozemkov sa stanoví podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} \cdot k_{PD} \text{ [EUR/m}^2\text{]},$$

kde

V_{H_{MJ}} - jednotková východisková hodnota pozemku, ktorá sa stanoví podľa tabuľky časti E.3.1.príl.č.3 Vyhl.

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

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

kde

- k_S - koeficient všeobecnej situácie
- k_V - koeficient intenzity využitia
- k_D - koeficient dopravných vzťahov
- k_P - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy
- k_I - koeficient druhu pozemku
- k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov
- k_R - koeficient redukujúcich faktorov

Výpočet nájmu za pozemok ($V\check{S}H_{NPPOZ}$)

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu výpočtom podľa vzťahu

$$V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \quad V\check{S}H_{NPMJ} = V\check{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

kde:

- $V\check{S}H_{POZMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²],
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],
- k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadruje náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),
- n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, podľa závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov.

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

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

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

kde

- OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [eur/rok], ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),
- n – časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: $n = 20$ rokov
- k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].“.

b) Vlastnícké a evidenčné údaje, identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve :

List vlastníctva č. : 270 - čiastočný

Katastrálne územie : Vrakuňa

Časť A : Majetková podstata

Parcela registra "E" č. 888, ostatné plochy o výmere 26151 m²

Časť B : Vlastníci a iné oprávnené osoby

Vlastník :

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

Geometrický plán č. 69/2017 v Prílohe

<u>List vlastníctva</u>	<u>Od parcely číslo</u>	<u>Diel číslo</u>	<u>Výmera (m2)</u>	<u>Druh pozemku</u>	<u>Poznámka</u>
270	888	1	667	ostat.pl.	KNE

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Obhliadka a miestne šetrenie bolo vykonané bez prítomnosti objednávateľa a vlastníka pozemku. Pozemky je možné obhliadnuť z miestnej komunikácie

d) Technická dokumentácia a porovnanie so skutočným stavom :

Situácia navrhovaného stavu je v súlade s miestnym šetrením

e) Údaje katastra nehnuteľností a porovnanie so skutočným stavom

Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu je situované na pozemku evidovanom na Liste vlastníctva č. 270, k.ú. Vrakuňa

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

Odplata za zriadenie vecného bremena

Diel č. 1 od parc. KNE 888 - výmera vecného bremena 667 m²

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

Neboli zistené.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností



Pozemok sa nachádza v Hlavnom meste SR Bratislava v miestnej časti Vrakúň. V mieste je kompletná občianska vybavenosť, na území je 7 materských škôl, 3 základné školy a Súkromné slovenské gymnázium. Na rozlohe 10,3 km² žije viac ako 18 000 obyvateľov. Neďaleko sa nachádza nové nákupné stredisko Avion, ktoré sa rozprestiera vedľa letiska Milana Rastislava Štefánika.

Pozemok pre zriadenie vecného bremena je vyčlenený geometrickým plánom č. 69/2017 ako diel č. 1 parc KNE č. 888. Ide o neprejazdnú bočnú vetvu ulice Hradská, ktorá je verejnou miestnou komunikáciou využívanú ako prízjazd k rodinným domom a prechod pre peších. Je možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok je využívaný ako verejná komunikácia, iné využitie nie je možné predpokladať.

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

V čase vypracovania znaleckého posudku neboli známe iné riziká s využívaním pozemkov.

2.1 STAVBY

2.2 POZEMKY

2.2.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.2.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.2.1.1.1 Identifikácia pozemku: BA Vrakuňa

POPIS

Pozemok pre zriadenie vecného bremena je vyčlenený geometrickým plánom č. 69/2017 ako diel č. 1 parc KNE č. 888 o výmere 667 m². Ide o verejnú komunikáciu - neprejazdnú bočnú časť ulice Hradská so zástavbou rodinných domov. Pozemok je rovinatý, v mieste je možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete. Podľa Územného plánu zóny Nová Vrakuňa je vyčlenená časť pozemku pre zriadenie vecného bremena určená ako súčasť komunikácie Hradská cesta v malopodlažnej bytovej zástavbe s typologickým druhom rodinných domov.

Všeobecná hodnota pozemku je znížená jeho možnosťami využitia. Využitie je trvale znížené, nakoľko ide o verejnú komunikáciu bez obmedzeného prístupu pre iné osoby.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
KNE 888, diel 1	ostatná plocha	667	667,00	1/1	667,00

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: $VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s 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	1,50
k_v 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 koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k_P koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
k_Z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,50

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,30 * 1,40 * 1,00 * 0,50$	1,3650
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,3650$	90,62 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 667,00 \text{ m}^2 * 90,62 \text{ €/m}^2$	60 443,54 €

3. NÁJMY

3.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 BA Vrakuňa

Úroková miera ECB od 16.03.2016 je 0,0 %.

Hl. mesto Bratislava je podľa zákona o dani z príjmov č. 595/2003 oslobodené od platby daní z príjmu pri prenájme vlastného majetku, zaťaženie z daní z príjmov je N = 0%

VŠH m² pozemku polohovou diferenciaciou:	90,620 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,00 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	667,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VŠH_{NPMJ} &= VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VŠH_{NPMJ} &= 90,620 * \left[\frac{(1+0,0000)^{20} * 0,0000}{(1+0,0000)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 4,531 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VŠH_{NP} &= M * VŠH_{NPMJ} = 667,00 \text{ m}^2 * 4,531 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 3 \text{ 022,18 €/rok} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno: p.č. 888, Vrakuňa

POPIS

Všeobecná hodnota vecného bremena je primeraná náhrada zopovedajúcemu rozsahu obmedzenia vyčlenených pozemkov.

Vecné bremeno prechodu a prejazdu je zriaďované z dôvodu vytvorenia právneho vzťahu k pozemku pre stavebné účely. Vzhľadom k tomu, že ide o právo prechodu a prejazdu po komunikácii s možnosťou využívania nezistenými užívateľmi je zníženie odčerpateľných zdrojov zriadením predmetného vecného bremena minimálne. Pri miestnom šetrení dňa 14.09.2017 o 13:00 hod bolo zistené parkovanie na vymedzenej časti pre vecné bremeno priemerne 8 osobných

automobilov a prechod peších chodcov cca 15 osôbú 1 hod. Uvažujem so záťažou cca 2 % z dôvodov zriadenia vecného bremena.

Odčerpateľné zdroje sú znížené o :

- náklady na správu a údržbu, nakoľko ide o verejnú komunikáciu je nutná celoročná údržba a čistenie, vrátane bežných opráv. Uvažujeme zaťaženie 30 %

- riziko straty - riziká straty nakoľko ide o verejne prístupnú komunikáciu s nízkym predpokladom tvorby nájmov predpokladáme 70 %.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,01 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
nájom	888	m ²	888,00	4,531	4 023,53

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
správa a údržba	0,30*4,531*888	1 207,06
Predpokladané bežné náklady spolu:		1 207,06

Odhadovaná strata: 70 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 4\,023,53 - 1\,207,06 - 2\,816,47$ (70% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 0,00 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
správa a údržba	0,30*4,531*888	1 207,06
Predpokladané budúce náklady spolu:		1 207,06

Odhadovaná strata: 70 %

Obmedzenie z titulu závy:

skutočné:

2 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$2 * (100 - 70) / 100 = 0,60$ %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 4\,023,53 - 1\,207,06 - 2\,816,47$ (70% strata) - 24,14 (0,6% obmedzenie) = - 24,14 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 24,14 - 0,00| = \mathbf{24,14 \text{ €/rok}}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

$$\text{Úroková miera:} \quad k = 0,01 / 100 = 0,0001$$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 24,14 * \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{24,14 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 24,14 / 888 = \mathbf{0,03 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 24,14 * \frac{(1+0,0001)^{20} - 1}{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{482,29 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 482,29 / 888 = \mathbf{0,54 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

60 443,54 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
BA Vrakuňa - parc. č. KNE 888, diel 1 (667 m ²)	60 443,54
Spolu VŠH	60 443,54
Zaokrúhlená VŠH spolu	60 400,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 60 400,00 €

Slovom: Šestdesiatštyristo Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
KNE 888, diel 1	4,531	3 022,18
Spolu		3 022,18
Zaokrúhlene		3 020,00

Slovom: Tritisícdvadsať Eur/rok

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
p.č. 888, Vrakuňa	482,29	znižuje
Spolu VŠH	482,29	
Zaokrúhlene	480,00	

Slovom: Štyristoosemdesiat Eur

Správnosť znaleckého posudku môže potvrdiť a podať žiadané vysvetlenie v zmysle § 17 zákona č.382/2004 Z.z. o znalcoch a tlmočníkoch a prekladateľoch a § 15 vyhlášky MS SR č. 490/2004 Z.z. v znení neskorších predpisov Ing. Boris Timkanič, znalec z odboru stavebníctvo, ev.č. znalca : 913542

V Žiline, dňa 20.9.2017

Ing. Karel Poštulka, konateľ

IV. PRÍLOHY

Príloha č. 1	List vlastníctva	1 str.
Príloha č. 2	Kópia z katastrálnej mapy	2 str.
Príloha č. 3	Geometrický plán	3 str.
Príloha č. 4	Situácia	2 str.
Príloha č. 5	Územnoplánovacia informácia	2 str.
Príloha č. 6	Fotodokumentácia	1 str.
Príloha č. 7	Objednávka	1 str.

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

Okres: Bratislava II
 Obec: BA-m.č. VRAKUŇA
 Katastrálne územie: Vrakuňa

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 19.09.2017
 Čas vyhotovenia: 14:02:33

ČIASŤOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 270

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
888	26151	Ostatné plochy		0	1

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

CPU - číslo pôvodného k.ú.

1 - KOMAROV

3 - Prievoz

9 - parcela pred THM

Ostatné parcely nevyžiadané

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, 81499 Bratislava
 1, SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Rozhodnutie Okresného úradu Bratislava, katastrálneho odboru č. 3/2015/ROEP Vrakuňa zo dňa 27.7.2015
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 1909 zo dňa 16.10.1974, ROEP č. 68
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 10048 zo dňa 12.11.1985, ROEP č. 163
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 10071 zo dňa 06.01.1986, ROEP č. 163
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 277 zo dňa 28.08.1985, ROEP č. 94.Žiadosť o zápis vl. práva - vz. 48/81
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 10143 zo dňa 24.09. 1984, ROEP č. 64. Kúpna zmluva č. 10144 zo dňa 28.08.1985, ROEP č. 95.Žiadosť o zápis vl. práva - vz. 48/81
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 10144 zo dňa 28.08.1985, ROEP č. 95.Žiadosť o zápis vl. práva - vz. 48/81
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 272 zo dňa 09.01.1985, ROEP č. 96
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 268 zo dňa 07.10. 1985, ROEP č. 52
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 2014 zo dňa 11.10.1985, ROEP č. 271Žiadosť o zápis vl. práva - vz. 48/81
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 264 zo dňa 30.08. 1985, ROEP č. 50
Titul nadobudnutia	Hospodárska zmluva č.124-II-851/96/Ch zo dňa 4.12.1986, ROEP č.135
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 1744 zo dňa 29.11.1985, ROEP č. 49
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 258 zo dňa 04.12. 1985, ROEP č. 51
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 258 zo dňa 10.09.1985, ROEP č. 93
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis č. 32/5132/86/Myi zo dňa 27.5.1986, vz. 91/86
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č.14664 zo dňa 04.09.1985, ROEP č. 1
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 239 zo dňa 27.8.1986, ROEP č. 171
Titul nadobudnutia	čd 3070/1958.Zákon č. 138/1991 Zb. §2 odst. 1
Titul nadobudnutia	čd 2477/1957 zámenná zmluva zo dňa 21.5.1957.Zákon č. 138/1991 Zb. §2 odst. 1
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o výkupe č. ÚPA 86/336/86 - 10131 zo dňa 20.03. 1986, ROEP č. 48.Hospodárska zmluva č. 2-II-6-002/Ži, č. 236 zo dňa 16.01.1987, ROEP 256.
Titul nadobudnutia	čd 2477/1957-zámenná zmluva zo dňa 21.5.1957.Zákon č. 138/1991 Zb. §2 odst. 1Hospodárska zmluva č. 2-II-6-002/Ži, č. 236 zo dňa 16.01.1987, ROEP 256.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 235 zo dňa 15.09.1986, ROEP č. 172
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 10129, z dňa 15.08. 1986, ROEP č. 2

Kópia z katastrálnej mapy - informatívna

The image is a screenshot of a digital cadastral map application. The interface is split into a left sidebar and a main map area. The sidebar has a pink header with the text "Parcela registra E" and a search bar containing "Vrakuňa (870293) × 888". Below the search bar, a red line on a green map indicates the selected parcel, with a red box showing "26151 m²". Further down, the parcel number "888" is displayed in large white text on a pink background, followed by "k.ú. Vrakuňa (870293), obec Bratislava-Vrakuňa". At the bottom of the sidebar, there is a blue text block: "1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, 81499 Bratislava 1, SR" and "Podiel: 1/1". The main map area shows a detailed cadastral map with various colored lines representing parcels and boundaries. A blue river flows through the map. Labels on the map include "Horná tabuľa" and "k.ú. Vrakuňa". A search bar at the top of the map area also contains "Vrakuňa (870293) × 888".

Parcela registra E

Vrakuňa (870293) × 888

26151 m²

888

k.ú. Vrakuňa (870293), obec Bratislava-Vrakuňa

1. Hlavné mesto SR Bratislava, Primacialne námestie 1, 81499 Bratislava 1, SR

Podiel: 1/1

Horná tabuľa

k.ú. Vrakuňa



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

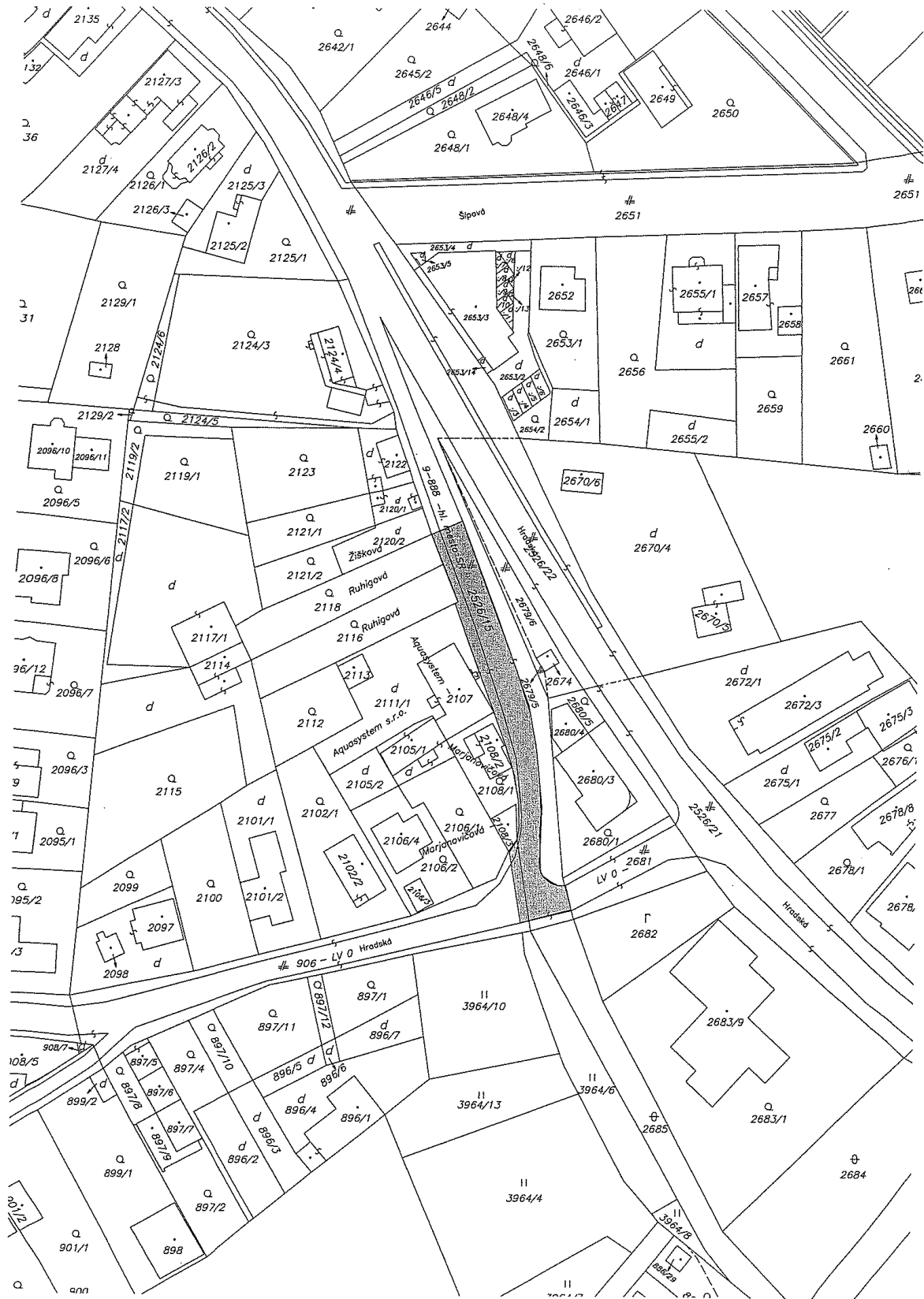
Vyhotovitel GEOREAL geodetická a realitná kancelária Ing. V. Hronček - GEOREAL Ružová dolina 27, BRATISLAVA IČO: 10919511 zgeoreal@stonline.sk		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec Bratislava-m.č. Vrakuňa
		Kat. územie Vrakuňa	Číslo plánu 69/2017	Mapový list č. Bratislava 6-0/14, 32
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie práva prechodu a prejazdu cez pozemky p.č. 2526/15, 906.				
Vyhotovil		Autorizačne overil:		Úradne overil Meno:
Dňa: 30.6.2017	Meno: Ing. Viktória Rišková	Dňa:	Meno: Ing. Elena Baťová	Dňa:
Nové hranice boli v prírode označené asfaltom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa §9 zákona NR SR E.215/1995 Z. O geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 4446				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis

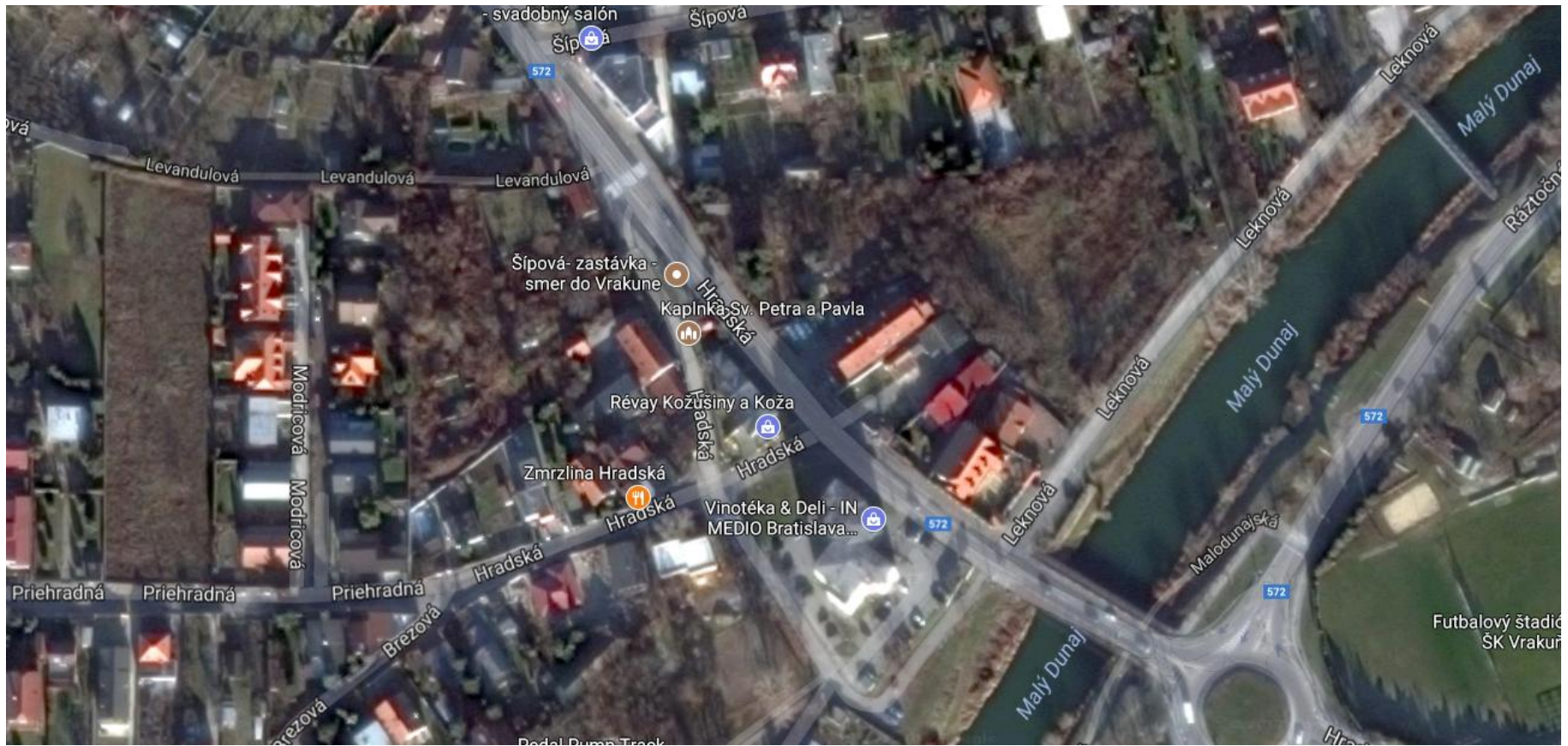
t.č. 6.50-1997

VÝKAZ VÝMER																	
Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
PK vložky	Číslo			Druh pozemku u	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba), adresa (sídlo)	
	PK LV	PK KNE	PK-KN-C		ha	m ²							ha	m ²			kód
	270	888			2	6151						(888)	2	6151		Doterajší	
Spolu					2	6151							2	6151		Doterajší	
					2	5758						2526/15	2	5758	zast.pl. 22	Doterajší	
	2297					1085						906		1085	zast.pl. 22	Doterajší	
	2297					292						2112		292	záhrada 4	Doterajší	
	2297					579						2114		579	zast.pl. 99	Doterajší	
	2297					827						2115		827	záhrada 4	Doterajší	
	2297					428						2116		428	záhrada 4	Doterajší	
	2297					934						2117/1		934	zast.pl. 99	Doterajší	
	2297					391						2118		391	záhrada 4	Doterajší	
	2297					419						2119/1		419	záhrada 4	Doterajší	
Spolu					3	0713							3	0713		Doterajší	

Poznámka: Vecné bremeno práva prechodu a prejazdu cez pozemok KN-E č. 888 vo vyznačenom rozsahu dielu č. 1 v prospech vlastníka pozemkov p.č. 2112, 2114, 2115, 2116, 2117/1, 2118, 2119/1.

Situácia







MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

TKÁČOVÁ

Sekcia správy nehnuteľností
oddelenie majetkových vzťahov

TU 366 680

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava
MAGS OMV 46601/2017 MAGS OUIČ 49591/2017-355221 Ing. Kuchtová/225 03.08.2017

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Mgr. Alena Ruhigová, Cyprichova 10, 831 05 Bratislava
žiadosť zo dňa:	25.07.2017
pozemok parc. číslo:	reg. EKN parc. č. 888 podľa grafického značenia na Vami priloženej mapke
katastrálne územie:	Vrakuňa, Územný plán zóny Nová Vrakuňa, sektor II/8-9
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Hradská cesta
zámer žiadateľa:	vytvorenie právneho vzťahu k pozemku pre stavebné účely.

Pre predmetné územie bol spracovaný **Územný plán zóny Nová Vrakuňa**, ktorý je schválený ako platná územnoplánovacia dokumentácia v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva v Bratislave č. 3/2008 zo dňa 01.04.2008. Pozemok parc. č. 888 sa nachádza v **sektore č. II/8-9**, kde časť je súčasťou komunikácie Hradská cesta a pre druhú časť je stanovená funkcia málopodlažná bytová zástavba s typologickým druhom rodinných domov.

UPOZORNENIE

Podľa ÚPN-Z Nová Vrakuňa bude v území v súvislosti s výhľadovou preložkou štátnej cesty II/572 rekonštruovaná Hradská cesta vo funkčnej triede B2 a kategórii M2 8,5/40 ZÚ km 0,000 (Podpriehradná) KÚ km 1,0304 (začiatok mosta). V súvislosti s rekonštrukciou cesty prebehne aj rekonštrukcia inžinierskych sietí.

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

http://www.bratislava.sk/vismo/dokumenty2.asp?id_org=700000&id=11031292&p1=67484.

Ďalšie územnoplánovacie dokumentácie a územnoplánovacie podklady sú zverejnené na adrese:

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.

Laurinská 7, III. poschodie, 8. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

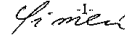
E-MAIL
ouic@bratislava.sk

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 49591/2017-355221 zo dňa 03.08.2017 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

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



Ing. Ľudmila Simeunovičová
poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIČ - archív

Fotodokumentácia





Objednávka číslo OTS1702778

SNM/17/076/JT

Odberateľ: Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava Oddelenie majetkových vzťahov Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: PATRIA s.r.o. Dolné Rudiny 1 01001 Žilina IČO: 31590705 DIČ: 2020443821 IČ DPH: SK2020443821
Dodacia lehota: ihneď	Prenesená daňová povinnosť: Nie

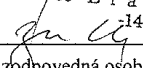
Objednávame vypracovanie znaleckého posudku na určenie odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu cez pozemok registra "E" parc. č. 888, k.ú.- Vračuňa v rozsahu 667 m2, definované na základe GP č. 69/2017, zasahujúceho v časti do pozemku registra "C" parc. č. 2526/15, k.ú. Vračuňa. Pozemok je vo vlastníctve hlavného mesta, evidovaný na LV č. 270.

Zriadenie vecného bremena sa bude realizovať v súlade s prísl.ust.zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade so Štatútom hlavného mesta SR Bratislavy.
Cena cca 120, Eur s DPH

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertiza)	1,00	120,00	120,00 Eur
	bez DPH:			120,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			120,00 Eur

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
Telefón č.: (02)593 562 48
Mobil č.:
Schválil: Bialko Miroslav dňa 07.09.2017
V Bratislave dňa: 21.08.2017

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


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký úkon bol vypracovaný znaleckou organizáciou

PATRIA, s.r.o., Žilina

zapísanou v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre

odbor : 510000 - Ekonomika a riadenie podnikov

odvetvie: 510101 - Oceňovanie a hodnotenie podnikov

evidenčné číslo znaleckej organizácie 900162

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 43/2017 znaleckého denníku MS SR

V Žiline, dňa 20.09.2017

Ing. Karel Poštulka
zodpovedný za znaleckú činnosť

Poznámka : podľa Vyhlášky č. 490/2004, ktorou sa vykonáva zákon č.382/2004 o znalcoch a tlmočníkov je podľa §3, ods. 3 znalecká organizácia oprávnená hodnotiť majetok podniku hodnotiť zložky majetku ak má v organizácii zapísaného znalca z príslušného znaleckého odboru.

Znalec pre hodnotenie nehnuteľností zapísaný v znaleckej organizácii PATRIA, s.r.o., Žilina:

Ing. Boris Timkanič - znalec menovaný rozhodnutím Krajského súdu v Banskej Bystrici dňa 15.01.1979

pre základný odbor : 370000 - Stavebníctvo

odvetvie : 370901 - Odhad hodnoty nehnuteľností

zapísaný v zozname znalcov na Ministerstve spravodlivosti Slovenskej republiky pod evidenčným číslom 913542