

Znalec:

**Ing. Mgr. Jana Pecníková**

*Znalecký odbor: Stavebníctvo*

*Odvetvia: Pozemné stavby,*

*Odhad hodnoty nehnuteľností*

*Znalecký odbor: Ekonomía a manažment*

*Odvetvia: Účtovníctvo a daňovníctvo,*

*Kontroľing*

**Sekurisova 12, 841 02 Bratislava**

**Kontakt: 0915 863 070**

Zadávateľ:

**Mestská časť Bratislava - Rača**

**Kubačova 7483/21**

**831 06 Bratislava - Rača**

Číslo spisu (objednávka): obj. č. 201600220, zo dňa 05.05.2016

# **ZNALECKÝ POSUDOK**

**číslo 44/2016**

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty pozemkov parc.č. 21229/267, 21229/244, 21229/212, 21229/151, 21229/105 v spoluvl. podiele 1/1, v okrese Bratislava III, obec Bratislava m.č. Rača, kat. územie Rača.

**Počet strán (z toho príloh): 47 (32)**

**Počet odovzdaných vyhotovení: 3**

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Úlohou znalca je stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. 21229/267, 21229/244, 21229/212, 21229/151, 21229/105 v spoluhl. podiele 1/1, v okrese Bratislava III, obec Bratislava m.č. Rača, kat. územie Rača.

2. Dátum vyžiadania posudku: 05.05.2016

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 05.05.2016

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 05.05.2016

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka č. 201600220, zo dňa 05.05.2016
- Geometrický plán č. 173/2011 na vyznačenie rozsahu vecného bremena na priznanie nadzemného vedenia VVN, časť linky č. 8753 a 8834, vyhotoviteľ GEODET-TEAM s.r.o., Partizánska 23, 811 02 Bratislava, zo dňa 29. 11. 2011, overený dňa 09.12.2011
- List s vecou "Stanovisko k odpredaju pozemkov - ochranné pásmo energetického zariadenia", Západoslovenská distribučná, a.s., zo dňa 24.02.2016
- List s vecou: Poskytnutie rozborov podzemnej vody z vrtu VN6-2, Štátny geologický ústav Dionýza Štúra, zo dňa 18.03.2016

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 1, k.ú. Rača zo dňa 03.05.2016, vytvorený cez katastrálny portál
- Informatívna kópia z katastrálnej mapy, k.ú. Rača, zo dňa 04.05.2016 vytvorená cez katastrálny portál
- Mapa lokality, www. google.com
- Fotodokumentácia

## 6. Použitý právny predpis:

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

## 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.
- 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.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Ilavský, M., Nič, M., Majdúch, D.: Ohodnocovanie nehnuteľností. Mlpress, Bratislava 2012, ISBN 978-80-971021-0-4

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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

Uzatvorenie kúpnej zmluvy.

## 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 diferenciacie. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti, napr. kúpne zmluvy.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehnutelnosti sú v katastri nehnuteľností evidované na liste vlastníctva č. 1 v k.ú. Rača. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

#### ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape

- parc. č. 21229/267, výmera 997 m<sup>2</sup>, ostatné plochy
- parc. č. 21229/244, výmera 415 m<sup>2</sup>, záhrady
- parc. č. 21229/212, výmera 386 m<sup>2</sup>, záhrady
- parc. č. 21229/151, výmera 398 m<sup>2</sup>, záhrady
- parc. č. 21229/105, výmera 402 m<sup>2</sup>, záhrady

#### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNEŇÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Hlavné Mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, 814 99 Bratislava, SR  
Spoluvlastnícky podiel:

1/1

#### ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.: 1

Na pozemku parc. č. 21229/151, 21229/105 je zriadené vecné bremeno zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Rača - podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., (IČO 36 361 518), so sídlom Čulenová 6, Bratislava podľa geometrického plánu č.173/2011 (úradne overený pod č.2570/11 dňa 09.12.2011) týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110 kV vedenie č.8753 na trase PPC - Rz Pionierska a č.9934 na trase PPC - Rz Lamač.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 15.02.2016 za účasti zástupcov Miestneho úradu Bratislava - Rača a záhradkárov.

#### d) Technická dokumentácia:

-

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Rozdiely zistené neboli.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:****Pozemky**Parc. č. 21229/267 - cesta (997 m<sup>2</sup>)Parc. č. 21229/212 - ochr. pásmo dráhy v časti výmery (386 m<sup>2</sup>)Parc. č. 21229/212 - ochr. pásmo dráhy na celej výmere (415 m<sup>2</sup>)Parc. č. 21229/151 - ochr. pásmo energ. zariadenia na celej výmere (398 m<sup>2</sup>)Parc. č. 21229/105 - ochr. pásmo energetického zar. v časti výmery (402 m<sup>2</sup>)**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:**

Nie sú žiadne.

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 Parc. č. 21229/267 - cesta**

Hodnoteným je pozemok parc. č. 21229/267 v okrese Bratislava III, obec Bratislava m.č. Rača, kat. územie Rača. Pozemok je situovaný v záhradárskej osade "Močiar". Služi ako obslužná komunikácia, z ktorej je prístup do záhrad.

Z dôvodu možného účelu využitia pozemku stanovujem koeficient redukujúcich faktorov na 0,2.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21229/267	ostatná plocha	997	997,00	1/1	997,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k <sub>D</sub> 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 <sub>p</sub> koeficient obchodnej a	5. poľnohospodárska poloha	0,90

priemyselnej polohy		
$k_1$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
$k_2$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,20

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,20$	0,1620
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,1620$	10,76 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 997,00 \text{ m}^2 * 10,76 \text{ €/m}^2$	10 727,72 €

### 2.1.1.1.2 Parc. č. 21229/212 - ochr. pásmo dráhy v časti výmery

Hodnoteným je pozemok parc. č. 21229/212 o výmere 386 m<sup>2</sup> v okrese Bratislava III, obec Bratislava m.č. Rača, kat. územie Rača. Pozemok je situovaný v záhradkárskej osade "Močiar". Pozemok je využívaný ako záhrada. Pozemok je prístupný po nespevnenej komunikácii. Nie je napojený inžinierske siete, okrem rozvodu vody.

Štátny geologický ústav Dionýza Štúra vykonal na odobratých vzorkách vody fyzikálno - chemické rozbory o výsledkoch ktorých informoval MÚ BA - Rača listom zo dňa 18.03.2016. Zo zistení ústavu vyplýva, že hladina podzemnej vody vo vrte VN6-2 bola navrhovaná v hĺbke 3,0 m a ustálená v hĺbke 2,0 m pod terénom. Ďalej z výsledkov rozborov vyplynulo, že hodnoty niektorých anorganických ukazovateľov boli v profile vrtu PV 6-3 nadlimitné (pozri prílohy k znaleckému posudku).

Podľa informácie od zástupcu zadávateľa posudku, ako aj z miestneho šetrenia bolo zistené, že v prípade dlhšie trvajúcich dažďov sa zvýši hladina podzemnej vody v danom území a dochádza k zatopeniu záhradných pozemkov.

V zmysle zákona č.513/2009 Z.z. o dráhach a zmene a doplnení niektorých zákonov sa pozemok nachádza v ochrannom pásme dráhy. Ochranné pásmo dráhy je priestor po oboch stranách obvodu dráhy vymedzený zvislými plochami vedenými v určenej vzdialenosti od dráhy; zriaďuje sa na ochranu dráhy, jej prevádzky a dopravy na nej.

Pre železnicu je rozsah ochranného pásma 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy.

V ochrannom pásme dráhy je zakázané bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy a bez záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu:

1. umiestňovať stavby, konštrukcie, vzdušné vedenia a svetelné zariadenia, ktoré by boli zameniteľné so svetelnými signalizačnými zariadeniami slúžiacimi na chod a bezpečnosť dopravy na dráhe,
2. umiestňovať elektromagnetické zariadenia, ktoré by rušili alebo inak ovplyvňovali trolejové vedenia, ich napájanie, zariadenia na premenu, prívod a rozdelenie elektrického prúdu alebo zabezpečovacie, signalizačné, oznamovacie alebo spojové zariadenia dráhy alebo zariadenia trakčných vozidiel,
3. umiestňovať predmety, ktorých farebné plochy sú zameniteľné s označeniami používanými v doprave na dráhach,
4. uskladňovať horľaviny a výbušniny a zriaďovať skládky, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe,

5. vykonávať činnosti, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť, alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe, najmä uskutočňovať terénne úpravy, zemné práce, trhacie práce a činnosti vykonávané banským spôsobom.

Súčasný spôsob využívania pozemku významne neovplyvňuje skutočnosť, že sa nachádza v ochrannom pásme dráhy.

Z dôvodu existencie ochranného pásma dráhy v časti výmery pozemku, vysokej hladiny podzemnej vody a možného využitia pozemku výlučne na záhradkárske účely stanovujem koeficient redukujúcich faktorov na 0,3. Povyšujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21229/212	záhrada	386	386,00	1/1	386,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_S$ koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
$k_V$ koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,30

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,30$	0,2430
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,2430$	16,13 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 386,00 \text{ m}^2 * 16,13 \text{ €/m}^2$	6 226,18 €

**2.1.1.1.3 Parc. č. 21229/212 - ochr. pásmo dráhy na celej výmere**

Hodnoteným je pozemok parc. č. 21229/212 o výmere 386 m<sup>2</sup> v okrese Bratislava III, obec Bratislava m.č. Rača, kat. územie Rača. Pozemok je situovaný v záhradkárskej osade "Močiar". Pozemok je využívaný ako záhrada. Pozemok je prístupný po nespevnenej komunikácii. Nie je napojený inžinierske siete, okrem rozvodu vody.

Štátny geologický ústav Dionýza Štúra vykonal na odobratých vzorkách vody fyzikálno - chemické rozbory o výsledkoch ktorých informoval MÚ BA - Rača listom zo dňa 18.03.2016. Zo zistení ústavu vyplýva, že hladina podzemnej vody vo vrte VN6-2 bola navŕtaná v hĺbke 3,0 m a ustálená v hĺbke 2,0 m pod terénom. Ďalej z výsledkov rozborov vyplynulo, že hodnoty niektorých anorganických ukazovateľov boli v profile vrtu PV 6-3 nadlimitné (pozri prílohy k znaleckému posudku).

Podľa informácie od zástupcu zadávateľa posudku, ako aj z miestneho šetrenia bolo zistené, že v prípade dlhšie trvajúcich dažďov sa zvýši hladina podzemnej vody v danom území a dochádza k zatopeniu záhradných pozemkov.

V zmysle zákona č.513/2009 Z.z. o dráhach a zmene a doplnení niektorých zákonov sa celý pozemok nachádza v ochrannom pásme dráhy. Situovaný je v tesnej blízkosti železničnej trate, v prvom rade záhradkárskech pozemkov.

Ochranné pásmo dráhy je priestor po oboch stranách obvodu dráhy vymedzený zvislými plochami vedenými v určenej vzdialenosti od dráhy; zriaďuje sa na ochranu dráhy, jej prevádzky a dopravy na nej.

Pre železničnú je rozsah ochranného pásma 60 metrov od osi krajnej koľaje, najmenej však 30 metrov od vonkajšej hranice obvodu dráhy.

V ochrannom pásme dráhy je zakázané bez súhlasu prevádzkovateľa dráhy a bez záväzného stanoviska špeciálneho stavebného úradu:

1. umiestňovať stavby, konštrukcie, vzdušné vedenia a svetelné zariadenia, ktoré by boli zameniteľné so svetelnými signalizačnými zariadeniami slúžiacimi na chod a bezpečnosť dopravy na dráhe,
2. umiestňovať elektromagnetické zariadenia, ktoré by rušili alebo inak ovplyvňovali trolejové vedenia, ich napájanie, zariadenia na premenu, prívod a rozdelenie elektrického prúdu alebo zabezpečovacie, signalizačné, oznamovacie alebo spojové zariadenia dráhy alebo zariadenia trakčných vozidiel,
3. umiestňovať predmety, ktorých farebné plochy sú zameniteľné s označeniami používanými v doprave na dráhach,
4. uskladňovať horľaviny a výbušniny a zriaďovať skládky, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe,
5. vykonávať činnosti, ktoré by mohli poškodiť dráhu alebo jej súčasť, alebo ohroziť bezpečnosť a plynulosť dopravy na dráhe, najmä uskutočňovať terénne úpravy, zemné práce, trhacie práce a činnosti vykonávané banským spôsobom.

Súčasný spôsob využívania pozemku významne neovplyvňuje skutočnosť, že sa nachádza v ochrannom pásme dráhy.

Z dôvodu existencie ochranného pásma dráhy ktoré zaberá celú výmeru pozemku, vysokej hladiny podzemnej vody a možného využitia pozemku výlučne na záhradkárske účely stanovujem koeficient redukujúcich faktorov na 0,28. Povyšujúce faktory sa nevyskytujú.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21229/244	záhrada	415	415,00	1/1	415,00

**Obec:**

Bratislava

**Východisková hodnota:**

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
$k_v$ koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
$k_D$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
$k_z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,28

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,28$	0,2268
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,2268$	15,06 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 415,00 \text{ m}^2 * 15,06 \text{ €/m}^2$	6 249,90 €

### 2.1.1.1.4 Parc. č. 21229/151 - ochr. pásmo energ. zariadenia na celej výmere

Hodnoteným je pozemok parc. č. 21229/151 o výmere 398 m<sup>2</sup> v okrese Bratislava III, obec Bratislava m.č. Rača, kat. územie Rača. Pozemok je situovaný v záhradkárskej osade "Močiar". Pozemok je využívaný ako záhrada. Pozemok je prístupný po nespevnenej komunikácii. Nie je napojený inžinierske siete, okrem rozvodu vody.

Prakticky celým pozemkom prechádza ochranné pásmo energetického zariadenia z dôvodu, že daným územím prechádza nadzemné elektrické vedenie 2x110kV so svojím ochranným pásmom. V zmysle zákona č. 251/2012 Z.z. (zákon o energetike) je ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia 110 kV vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri elektrickom vedení napätovej úrovne 110 kV 15 m. V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:

1. zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
2. vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
3. vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
4. uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
5. vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,



6. vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy. Definícia ochranného pásma ako aj ďalšie podmienky, ktoré je potrebné dodržiavať v ochrannom pásme, sú podrobnejšie definované v §43 zákona o energetike.

Podľa odseku §43 odsek 14) zákona o energetike zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

Mestskú časť Bratislava - Rača informovala spoločnosť Západoslovenská distribučná listom zo dňa 24.02.2016 s vecou "stanovisko k odpredaju pozemkov - ochranné pásmo energetického zariadenia", že spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. ako prevádzkovateľ distribučnej sústavy nebude vydávať súhlasy na zriadenie nových stavieb v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia ani nebude vydávať súhlasy na legalizáciu existujúcich stavieb umiestnených v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia.

Na pozemku je zriadené vecné bremeno zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Rača - podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., (IČO 36 361 518), so sídlom Čulenová 6, Bratislava podľa geometrického plánu č.173/2011 (úradne overený pod č.2570/11 dňa 09.12.2011) týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110 kV vedenie č.8753 na trase PPC - Rz Pionierska a č.9934 na trase PPC - Rz Lamač.

Štátny geologický ústav Dionýza Štúra vykonal na odobratých vzorkách vody fyzikálno - chemické rozborov o výsledkoch ktorých informoval MÚ BA - Rača listom zo dňa 18.03.2016. Zo zistení ústavu vyplýva, že hladina podzemnej vody vo vrte VN6-2 bola navrhovaná v hĺbke 3,0 m a ustálená v hĺbke 2,0 m pod terénom. Ďalej z výsledkov rozborov vyplynulo, že hodnoty niektorých anorganických ukazovateľov boli v profile vrtu PV 6-3 nadlimitné (pozri prílohy k znaleckému posudku).

Podľa informácie od zástupcu zadávateľa posudku, ako aj z miestneho šetrenia bolo zistené, že v prípade dlhšie trvajúcich dažďov sa zvýši hladina podzemnej vody v danom území a dochádza k zatopeniu záhradných pozemkov.

Z dôvodu existencie ochranného pásma energetického zariadenia, ktoré zaberá prakticky celú výmeru pozemku, vysokej hladiny podzemnej vody, možného využitia pozemku výlučne na záhradkárské účely stanovujem koeficient redukujúcich faktorov na 0,25.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21229/151	záhrada	398	398,00	1/1	398,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k <sub>D</sub> 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 <sub>P</sub> koeficient obchodnej a	5. poľnohospodárska poloha	0,90

priemyselnej polohy		
$k_1$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
$k_2$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujuúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,25

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,25$	0,2025
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,2025$	13,44 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 398,00 \text{ m}^2 * 13,44 \text{ €/m}^2$	5 349,12 €

### 2.1.1.1.5 Parc. č. 21229/105 - ochr. pásmo energetického zar. v časti výmery

Hodnoteným je pozemok parc. č. 21229/105 o výmere 402 m<sup>2</sup> v okrese Bratislava III, obec Bratislava m.č. Rača, kat. územie Rača. Pozemok je situovaný v záhradkárskej osade "Močiar". Pozemok je využívaný ako záhrada. Pozemok je prístupný po nespevnenej komunikácii. Nie je napojený inžinierske siete, okrem rozvodu vody.

Približne polovicou výmery pozemku prechádza ochranné pásmo z dôvodu, že daným územím prechádza nadzemné elektrické vedenie 2x110kV so svojim ochranným pásmom. V zmysle zákona č. 251/2012 Z.z. (zákon o energetike) je ochranné pásmo vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia 110 kV vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na vedenie. Vzdialenosť obidvoch rovín od krajných vodičov je pri elektrickom vedení napäťovej úrovne 110 kV 15 m. V ochrannom pásme vonkajšieho nadzemného elektrického vedenia a pod elektrickým vedením je zakázané:

1. zriaďovať stavby, konštrukcie a skládky,
2. vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m,
3. vysádzať a pestovať trvalé porasty s výškou presahujúcou 3 m vo vzdialenosti do 2 m od krajného vodiča vzdušného vedenia s jednoduchou izoláciou,
4. uskladňovať ľahko horľavé alebo výbušné látky,
5. vykonávať činnosti ohrozujúce bezpečnosť osôb a majetku,
6. vykonávať činnosti ohrozujúce elektrické vedenie a bezpečnosť a spoľahlivosť prevádzky sústavy.

Definícia ochranného pásma ako aj ďalšie podmienky, ktoré je potrebné dodržiavať v ochrannom pásme, sú podrobnejšie definované v §43 zákona o energetike.

Podľa odseku §43 odsek 14) zákona o energetike zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

Mestskú časť Bratislava - Rača informovala spoločnosť Západoslovenská distribučná listom zo dňa 24.02.2016 s vecou "stanovisko k odpredaju pozemkov - ochranné pásmo energetického zariadenia", že spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. ako prevádzkovateľ distribučnej sústavy nebude vydávať súhlasy na zriadenie nových stavieb v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia ani nebude vydávať súhlasy na legalizáciu existujúcich stavieb umiestnených v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia.

Na pozemku je zriadené vecné bremeno zapísané na liste vlastníctva č. 1, k.ú. Rača - podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvode a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10

zákona č.656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., (IČO 36 361 518), so sídlom Čulenová 6, Bratislava podľa geometrického plánu č.173/2011 (úradne overený pod č.2570/11 dňa 09.12.2011) týkajúce sa elektroenergetického zariadenia 2x110 kV vedenie č.8753 na trase PPC - Rz Pionierska a č.9934 na trase PPC - Rz Lamač.

Štátny geologický ústav Dionýza Štúra vykonal na odobratých vzorkách vody fyzikálno - chemické rozbory o výsledkoch ktorých informoval MÚ BA - Rača listom zo dňa 18.03.2016. Zo zistení ústavu vyplýva, že hladina podzemnej vody vo vrte VN6-2 bola navštaná v hĺbke 3,0 m a ustálená v hĺbke 2,0 m pod terénom. Ďalej z výsledkov rozborov vyplynulo, že hodnoty niektorých anorganických ukazovateľov boli v profile vrtu PV 6-3 nadlimitné (pozri prílohy k znaleckému posudku).

Podľa informácie od zástupcu zadávateľa posudku, ako aj z miestneho šetrenia bolo zistené, že v prípade dlhšie trvajúcich dažďov sa zvýši hladina podzemnej vody v danom území a dochádza k zatopeniu záhradných pozemkov.

Z dôvodu existencie ochranného pásma energetického zariadenia, ktoré zaberá približne polovicu výmery pozemku, vysokej hladiny podzemnej vody, možného využitia pozemku výlučne na záhradkárске účely stanovujem koeficient redukujúcich faktorov na 0,28.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
21229/105	záhrada	402	402,00	1/1	402,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>S</sub> koeficient všeobecnej situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre I mimo centra mesta, oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,00
k <sub>V</sub> koeficient intenzity využitia	1. veľmi malé využitie, 2-podlažné súkromné rekreačné domčeky, 2 – 3-podlažné stavby rodinných domov s podštandardným vybavením, nepodpivničené, nízke nebytové stavby nevyužívané alebo s malým využitím, poľnohospodárske stavby bez využitia, bez zástavby v širšom okolí	0,90
k <sub>D</sub> 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 <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	5. poľnohospodárska poloha	0,90
k <sub>I</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,00
k <sub>Z</sub> koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,28

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 0,28$	0,2268
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,2268$	15,06 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 402,00 \text{ m}^2 * 15,06 \text{ €/m}^2$	6 054,12 €

### III. ZÁVER

Úlohou znalca bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemkov parc.č. 21229/267, 21229/244, 21229/212, 21229/151, 21229/105 v spoluvl. podiele 1/1, v okrese Bratislava III, obec Bratislava m.č. Rača, kat. územie Rača.

#### 1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

##### Rekapitulácia:

##### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie: 34 607,04 €  
Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie

#### 2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
<b>Stavby</b>	
<b>Pozemky</b>	
Parc. č. 21229/267 - cesta (997 m <sup>2</sup> )	10 727,72
Parc. č. 21229/212 - ochr. pásmo dráhy v časti výmery (386 m <sup>2</sup> )	6 226,18
Parc. č. 21229/212 - ochr. pásmo dráhy na celej výmery (415 m <sup>2</sup> )	6 249,90
Parc. č. 21229/151 - ochr. pásmo energ. zariadenia na celej výmery (398 m <sup>2</sup> )	5 349,12
Parc. č. 21229/105 - ochr. pásmo energetického zar. v časti výmery (402 m <sup>2</sup> )	6 054,12
<b>Spolu pozemky (2 598,00 m<sup>2</sup>)</b>	<b>34 607,04</b>
<b>Spolu VŠH</b>	<b>34 607,04</b>
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>34 600,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **34 600,00 €**  
Slovom: **Tridsaťštyritisícšesťsto Eur**

V Bratislave dňa 6.5.2016



  
Ing. Mgr. Jana Pecníková