

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.OTS1502857 SNM/15/110/MK zo dňa 22.12.2015

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 08 / 2016

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena zariadenia a prevádzky inžinierskych sietí na pozemkoch registra „C,, KN s parc. č. 5333/1, parc. č. 5348 a parc. č. 5349/6 a parc. č. 5333/15 k.ú. Bratislava Podunajské Biskupice.**

Počet listov (z toho príloh):

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: 19.01.2016

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 01.02.2016

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Objednávka č.OTS1502857 SNM/15/110/MK zo dňa 22.12.2015 (1xA4)

Územnoplánovacia informácia MAGS ORM 56888/15-373197 zo dňa 30.11.2015 (4xA4)

GP č. 45/2015, úradne overený KN pod č. 2579/2015 zo dňa 2.12.2015 (5xA4)

Terra Ing. - podklad pre výpočet výmery ochranného pásma inžinierskych sietí zo dňa 09.02.2016

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpisy parciel z Katastra nehnuteľností (www.katasterportal.sk)

Informatívna kópia z katastrálnej mapy

Obhliadka objektu

Fotodokumentácia

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 výrobného 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 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 ŠÚ SR platných pre 4. štvrťrok 2015, podľa Ústavu súdneho znalectva v Bratislave (www.usz.sk)

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

LV č. 1395

Parcely registra „C,,

parc.č. 5333/1

výmera: 831 m²

Druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría

spôsob využitia:

25 Pozemok na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasťou 501 - Chránená vodohospodárska oblasť

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

parc.č. 5348

výmera: 5096 m²

Druh pozemku: Zastavané plochy a nádvoría

spôsob využitia:

22 Pozemok na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba cestná miestna a účelová komunikácia 501 - Chránená vodohospodárska oblasť

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

Duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti alebo k jej časti

parc.č. 5349/6

výmera: 11768 m²

Druh pozemku: Ostatné plochy

spôsob využitia:

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

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LV č. 0 - List vlastníctva k danej nehnuteľnosti je nezaložený

Parcela registra „C,,

parc.č. 5333/15

výmera: 1898 m²

Druh pozemku:

22 Zastavané plochy a nádvoría

spôsob využitia: Pozemok na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasťou 501 - Chránená vodohospodárska oblasť

1 - pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LV č. 7278

Parcela registra „E,,

parc.č. 461/1:

výmera: 426 m²

Druh pozemku: Orná pôda

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

1 Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR spoluvlastnícky podiel 1 / 1

Geometrický plán č. 45/2015 overený KN pod. č. 2579/2015 dňa 02.12.2015 vid'. príloha ZP

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Obhliadka situácie zo dňa 08.02.2015, v prílohe priložená fotodokumentácia

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:

parc. č. 5333/1, č. 5348, č. 5349/6, č. 5333/15

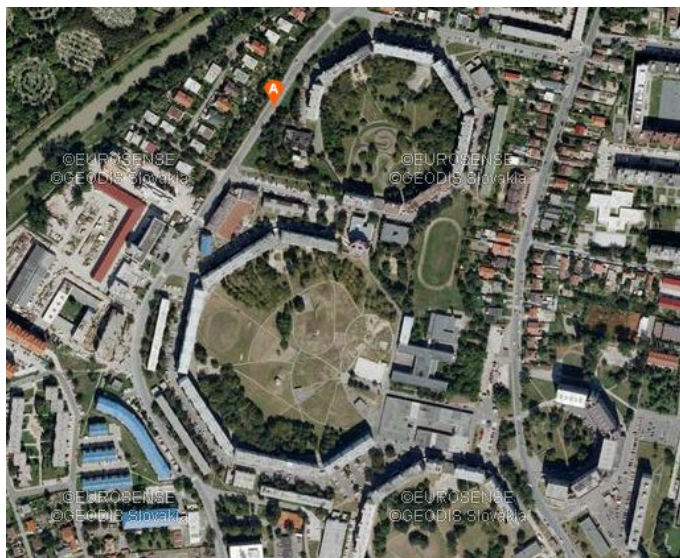
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

parc. č. 461 / 1 reg. „E,, je súčasťou parcely reg. „C,, s parc. č. 5333/15

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetné ohodnocované pozemky sa nachádzajú v rovinatom teréne v hl. meste Bratislava v mestskej časti Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice. Bližšia lokalizácia a umiestnenie pozemkov je poloha ulica Podunajská sídlisko Medzījarky. Vzdialenosť k mestskej hromadnej doprave je pešou chôdzou do 5 minút, vzdialenosť do úplného centra mesta je prostredníctvom MHD do 30 min. Možnosť napojenia pozemkov na všetky inžinierske siete je dobrá a bezproblémová, ako aj prístup k príjazdovým komunikáciám.

**b) Analýza využitia nehnuteľností**

Podľa Územnoplánovacej informácie MAGS ORM 56888/15-373197 zo dňa 30.11.2015 je určené funkčné využitie územia ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie. Námestia a ostatné komunikačné plochy, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101.

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

Podľa listov vlastníctva neviaznu na nehnuteľnostiach pozemkov žiadne ťarchy právneho charakteru. Iné riziká konštrukčno – technického charakteru nie sú zjavné.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15 k.ú. Podunajské Biskupice

POPIS

Predmetné ohodnocované pozemky sa nachádzajú v zastavanom území hl. mesta Bratislava v mestskej časti Podunajské Biskupice, katastrálne územie Podunajské Biskupice. Parcely registra C s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6 podľa LV č. 1395 a parc. č. 5333/15 podľa LV 0 vo vlastníctve Hl. mesta Bratislava.

Účelom stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena dotknutých pozemkov je podľa objednávky č. OTS1502857 SNM/15/110/MK uzatvorenie zmluvy o vecnom bremene spočívajúcom v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na časti nehnuteľnosti zriadenie a uloženie prípojok inžinierskych sietí a vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí.

Podľa Územnoplánovacej informácie MAGS ORM 56888/15-373197 zo dňa 30.11.2015 je určené funkčné využitie územia ako občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, stabilizované územie. Námestia a ostatné komunikačné plochy, územie stabilizované, viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, územie stabilizované. Pozemky sa využívajú ako zastavané plochy, na ktorých sa nachádzajú spevnené cestné komunikácie, alebo ako ostatné plochy, na ktorých sa nachádza zeleň.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je počítaná metódou polohovej diferenciácie podľa postupov metodiky Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline, 2. vydanie z roku 2001 a podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

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 je stanovená metódou polohovej diferenciácie podľa vzťahu:

$$VSH = VH * M * k$$

VH - východisková hodnota pozemku podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.

M - počet m² podľa vlastného 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_s - koeficient všeobecnej situácie (1,70 - 1,90)

k_v - koeficient intenzity využitia (1,3 - 2)

k_d - 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)

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
5333/1	zastavaná plocha a nádvorie	831	831,00	1/1	831,00
5348	zastavaná plocha a nádvorie	5096	5096,00	1/1	5096,00
5349/6	ostatná plocha	11768	11768,00	1/1	11768,00
5333/15	zastavaná plocha a nádvorie	1898	1898,00	1/1	1898,00
Spolu výmera					19 593,00

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	1,30
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	1,40
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	3. dobrá vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny, zemného plynu)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	2,3660
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,3660$	157,08 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{POZ} = M * V\check{S}H_{MJ} = 19\,593,00 \text{ m}^2 * 157,08 \text{ €/m}^2$	3 077 668,44 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 5333/1	130 533,48
parcela č. 5348	800 479,68
parcela č. 5349/6	1 848 517,44
parcela č. 5333/15	298 137,84
Spolu	3 077 668,44

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Pozemok s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15 k.ú. Podunajské Biskupice**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	157,080 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	0 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,00
Počet MJ pozemku: 19 593,00 m²

$$\text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$
$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 157,080 * \left[\frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 7,895 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 19\,593,00 \text{ m}^2 * 7,895 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{154\,686,74 \text{ €/rok}}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15, k.ú. Podunajské Biskupice

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 pozemku
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena

Všeobecná hodnota vecného bremena druh závada sa v zmysle vyhlášky č. 492/2004 Z.z., príloha č.3, kapitola F.2.b. odhadne podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady 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 závady 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 v súčasnosti a nájomnom, ktoré by mohol žiadať za nájom predmetného pozemku po zriadení vecného bremena.

OZ - trvalo odčerpateľný zdroj (euro / rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom

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
- náklady na údržbu pozemkov vo výške 3 % z východiskovej hodnoty predmetných pozemkov
- daň z príjmu vo výške 19% až 22% s výnimkou Hl. mesta Bratislava, podľa zák. č. 595/2003 Z.z.

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

VH pozemkov (Bratislava) = 66,39 euro/ 1 m².

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí: n = 20 rokov (rok)

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (% / 100)

Pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena, zriadeného na predmetných ohodnocovaných pozemkoch je potrebný výpočet výšky nájmu pozemkov.

Výška nájmu predmetných pozemkov podľa vyhlášky MS SR 492/2004 Z.z.:

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 neprímeranou pohnútkou.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu pozemku stanovím podľa vzťahu z kapitoly G. prílohy č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z.:

VŠHpmj - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku (euro/m²)

k - úroková miera v desatinnom tvare (%/100)

kn - 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

kn = 1.

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície , spravidla v intervale 15 - 40 rokov, v závislosti od ekonomických, fyzických a polohových faktorov.

Vlastník pozemku, ktorý je zaťažený právom uloženia, údržby a opravy inžinierskych sietí je obmedzený vo voľnom nakladaní s pozemkom.

Základom pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je stanovenie miery obmedzenia vlastníka, spôsobenej zriadením vecného bremena. Žiaden predpis nestanovuje spôsob určenia miery obmedzenia vlastníka, čo je dané tým, že každý prípad je iný a je ťažké tento problém zovšeobecniť. Odhadovaná miera obmedzenia sa pohybuje v rozmedzí od 0% - 100% pričom 100% vyjadruje absolútne obmedzenie vlastníka (napr. cudzia stavba na pozemku) a hodnota menšia ako 100% vyjadruje len určité obmedzenie vlastníka (napr. právo prechodu, kedy môže pozemok využívať aj vlastník). Vo všeobecnosti platí, že všeobecná hodnota VB by nemala byť vyššia ako je VŠH pozemku.

Zadávateľ predložil podklady geometrického plánu s vyznačením vedení inžinierskych sietí uložených v zemi.

V danom prípade sa jedná o uložené vedenia pod zemským povrchom miestnej komunikácie alebo ostatných plôch zelene. Predmetné parcely nie je možné zastavať v mieste uloženia inžinierskych sietí. Iné obmedzenia využívania zemského povrchu parciel na komunikačné účely alebo ako plochy zelene sa nevyskytujú. Z uvedeného dôvodu hodnotím obmedzenie ako malé vzhľadom k rozsahu zaťaženia dotknutých parciel a druhu zaťaženia. Obmedzenie uvažujem vo výške 5%. Bežnú stratu výnosu z nájmu uvažujem pre daný druh pozemkov vo výške 10%.

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Základná úroková sadzba ECB: 0,05 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
parc.č.5333/1,5348,5 349/6,5333/15	19593	m ²	19 593,00	7,895	154 686,74

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	13 007,79
Náklady na údržbu pozemkov	39 023,37
Predpokladané bežné náklady spolu:	52 031,16

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 154 686,74 - 52 031,16 - 15 468,67 (10% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 87 186,91 €/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	13 007,79
Náklady na údržbu pozemkov	39 023,37
Predpokladané budúce náklady spolu:	52 031,16

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 5 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$5 * (100 - 10) / 100 = 4,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 154 686,74 - 52 031,16 - 15 468,67 (10% strata) - 6 960,90 (4,5% obmedzenie) = 80 226,01 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |80 226,01 - 87 186,91| = **6 960,90 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,05 / 100 = 0,0005$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 6\,960,90 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{6\,957,42\,€}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 6\,957,42 / 19593 = \mathbf{0,36\,€/m^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 6\,960,90 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{138\,489,78\,€}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 138\,489,78 / 19593 = \mathbf{7,07\,€/m^2}$$

III. ZÁVER

1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Stanovenie všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemkoch registra „C,, KN s parc. č. 5333/1 druh zastavané plochy o výmere 831 m², parc. č. 5348 druh zastavané plochy o výmere 5096 m², parc. č. 5349/6 druh ostatné plochy o výmere 11 768 m² a parc. č. 5333/15 druh zastavané plochy o výmere 1898 m² v k.ú. Bratislava - Podunajské Biskupice. Inžinierske siete sú vyznačené na geometrickom pláne č. 45/2015, úradne overenom podľa KN dňa 02.12.2015 pod č. 2579/2015.

Vymedzenie rozsahu ochranného pásma inžinierskych sietí je určené podľa zákona o tepelnej energetike zák. č. 657/2004 Z.z. § 36 a zákon o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách zák. č. 442/2002 Z.z.

Výpočet výmery ochranných pásiem inžinierskych sietí plynovodu, vodovodu a kanalizácie sú určené podľa podkladu zadávateľa zo dňa 09.02.2016 vypracovaného spoločnosťou Terra - ing s.r.o. priloženého v prílohe znaleckého posudku. Celková výmera ochranného pásma inžinierskych sietí je vo veľkosti 151,60 m².

V tabuľke bodu č.5 uvádzam výmery ochranných pásiem pre jednotlivé inžinierske siete ako vodovod DN 100, kanalizácia DN 300, plynovod DN 63, plynovod DN 80 a výpočet všeobecnej hodnoty jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena v rozsahu stanoveného ochranného pásma.

Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m ²)
Pozemok s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15 k.ú. Podunajské Biskupice	5333/1	831,00
Pozemok s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15 k.ú. Podunajské Biskupice	5348	5 096,00
Pozemok s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15 k.ú. Podunajské Biskupice	5349/6	11 768,00
Pozemok s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15 k.ú. Podunajské Biskupice	5333/15	1 898,00

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

3 077 668,44 €

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

3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY POZEMKOV

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15 k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 5333/1 (831 m ²)	130 533,48
Pozemok s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15 k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 5348 (5 096 m ²)	800 479,68
Pozemok s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15 k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 5349/6 (11 768 m ²)	1 848 517,44
Pozemok s parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15 k.ú. Podunajské Biskupice - parc. č. 5333/15 (1 898 m ²)	298 137,84
Spolu VŠH	3 077 668,44
Zaokrúhlená VŠH spolu	3 080 000,00

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD V ROZSAHU DOTKNUTÝCH PARCEL

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6, 5333/15, k.ú. Podunajské Biskupice	138 489,78	znižuje
Spolu VŠH	138 489,78	
Zaokrúhlene	138 000,00	

5. VŠEOBECNÁ HODNOTA JEDNORÁZOVEJ ODPLATY VECNÉHO BREMENA DRUH ZÁVADA V ROZSAHU OCHRANNÝCH PÁSIEM INŽINIERSKÝCH SIETÍ

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
VŠH VB pre ochranné pásmo vodovod DN 100 79,90 M2	564,89	znižuje
VŠH VB pre ochranné pásmo kanalizácia DN 300 56,30 M2	398,04	
VŠH VB pre ochranné pásmo plynovod DN 63 4,60 M2	32,52	
VŠH VB pre ochranné pásmo plynovod DN 80 10,80 M2	76,35	
Spolu VŠH VB	1071,80	
Zaokrúhlene	1 072,00	

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena je spolu: 1 072,00 €

Slovom: **Jedentisíc sedemdesiat dva Eur**

V Bratislave dňa 15.2.2016

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka č. objednávka č.OTS1502857 SNM/15/110/MK zo dňa 22.12.2015(1xA4)
Príloha č.2	Výpisy parcely č. 5333/1, 5349/6, 5333/15, 5348, 461/1 (11xA4)
Príloha č.3	Katastrálna mapa zo dňa 01.02.2016 (1xA4) (2xA4)
Príloha č.4	GP č. 2579/2015 overený dňa 02.12.2015 (5xA4)
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia MAGS ORM 56888/15-373197 zo dňa 30.11.2015 (4xA4)
Príloha č.6	Podklad o výmere ochranných pásiem inžinierskych sietí zo dňa 09.02.2016 (2xA4)
Príloha č.7	Fotodokumentácia (2xA4)

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 pod poradovým číslom 8/2015

Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 8/2015.

Ing. Monika Nitková

Odberateľ: Hlavné mesto SR Bratislava SNM - Oddelenie správy nehnuteľností Primaciálne námestie č. 1 814 99 Bratislava IČO: 00603481 DIČ: 2020372596	Dodávateľ: Ing. Monika Nitková Čsl. parašutistov 25 83103 Bratislava IČO: nepridelené DIČ: 1087183064 IČ DPH:
Dodacia lehota: ihneď	

Objednávame u Váš vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena na pozemkoch registra "C" v k.ú. Podunajské Biskupice, parc. č. 5333/1 - zastavané plochy o výmere 831 m², parc. č. 5348 - zastavané plochy o výmere 5096 m², parc. č. 5349/6 - ostatné plochy o výmere 1395 m², všetky LV č. 1395, a parc. č. 5333/15 - zastavané plochy o výmere 1898 m², LV 0, vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného z vecného bremena strpieť na časti nehnuteľnosti:

a./ zriadenie a uloženie prípojok inžinierskych sietí,

b./ vstup osôb a vjazd vozidiel z dôvodu užívania, prevádzky, údržby, opráv a rekonštrukcie prípojok inžinierskych sietí v zmysle vyznačenia v kópii katastrálnej mapy a GP.

Žiadame o dodanie znaleckého posudku aj v elektornickej verzii.

Cena cca 130,- Eur.

Čís. r.	Názov položky	Počet	Jedn. cena	Cena celkom
1	Služby znalcov (expertíza)	1	130	130.00 Eur
Spolu:				130.00 Eur

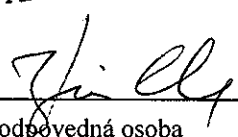
Hlavné mesto SR Bratislava
Primaciálne nám. č.1
814 99 Bratislava
-14-

Vyhotovil: Rožňovcová Monika

Telefón č.: (02)593 562 48

Mobil č.:

Schválil: Bialko Miroslav dňa 15.12.2015


zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

V Bratislave dňa: 11.12.2015

Objednávku prijíma a súhlasím s ňou:

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Dátum vyhotovenia 01.02.2016

Katastrálne územie: Podunajské Biskupice

Čas vyhotovenia: 14:43:13

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.
5333/ 1	831	Zastavané plochy a nádvorá	25	1		46033	, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1395

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	Morvay Branislav, Dudvážska 6, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 05.05.1978		
3	Branický Rudolf, Dudvážska 17, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 18.10.1949		
4	Dziacky Miroslav r. Dziacky, Čakľov 248, Vranov nad Topľou, PSČ 094 35, SR	/
Dátum narodenia : 29.03.1960		
5	Minarovič Miroslav, Javorinská 36, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01, SR	/
Dátum narodenia : 26.01.1951		
6	Čapkovič Peter r. Čapkovič, Dudvážska 24, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 17.06.1959		
7	Holub Ferdinand r. Holub a Andrea Holubová r. Tahotná, Dudvážska 33, Bratislava, PSČ 82107, SR	/
Dátum narodenia : 25.02.1969 27.05.1975		
8	Drga Jozef r. Drga a Andrea Drgová r. Tóthová, Dudvážska 23, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 29.04.1974 24.04.1974		
9	Herák Miroslav r. Herák, Mgr. a Věra Heráková r. Kadlecová, Ipel'ská 7, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 19.12.1946 12.10.1955		
10	Czaja Ľubomír r. Czaja, Ing. a Helena Czajová r. Michaliaková, Ing., Arménska 6, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 15.08.1971 10.07.1973		
11	Hašková Lucia r. Hašková, Kovová 6, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 27.08.1980		
12	Morvay Rastislav r. Morvay, Bebravská 7, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 03.03.1976		
13	Siegel Mikuláš r. Siegel a Marcela Siegelová r. Kížňanská, Dudvážska 24, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 06.03.1945 02.11.1946		
14	Vincúrová Iveta r. Hegedusová, Ing., Bebravská 24, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Dátum vyhotovenia 01.02.2016

Katastrálne územie: Podunajské Biskupice

Čas vyhotovenia: 14:52:00

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.
5348	5096	Zastavané plochy a nádvorá	22	1	9	46033	, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

9 - Duplicitné alebo viacnásobné vlastníctvo k tej istej nehnuteľnosti alebo k jej časti

LIST VLASTNÍCTVA č. 1395

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	Morvay Branislav, Dudvážska 6, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 05.05.1978		
3	Branický Rudolf, Dudvážska 17, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 18.10.1949		
4	Dziacky Miroslav r. Dziacky, Čakľov 248, Vranov nad Topľou, PSČ 094 35, SR	/
Dátum narodenia : 29.03.1960		
5	Minarovič Miroslav, Javorinská 36, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01, SR	/
Dátum narodenia : 26.01.1951		
6	Čapkovič Peter r. Čapkovič, Dudvážska 24, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 17.06.1959		
7	Holub Ferdinand r. Holub a Andrea Holubová r. Tahotná, Dudvážska 33, Bratislava, PSČ 82107, SR	/
Dátum narodenia : 25.02.1969 27.05.1975		
8	Drga Jozef r. Drga a Andrea Drgová r. Tóthová, Dudvážska 23, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 29.04.1974 24.04.1974		
9	Herák Miroslav r. Herák, Mgr. a Věra Heráková r. Kadlecová, Ipeľská 7, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 19.12.1946 12.10.1955		
10	Czaja Ľubomír r. Czaja, Ing. a Helena Czajová r. Michaliaková, Ing., Arménska 6, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 15.08.1971 10.07.1973		
11	Hašková Lucia r. Hašková, Kovová 6, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 27.08.1980		
12	Morvay Rastislav r. Morvay, Bebravská 7, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia : 03.03.1976		
13	Siegel Mikuláš r. Siegel a Marcela Siegelová r. Kižňanská, Dudvážska 24, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava II

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE

Dátum vyhotovenia 01.02.2016

Katastrálne územie: Podunajské Biskupice

Čas vyhotovenia: 14:55:00

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.
5349/ 6	11768	Ostatné plochy	37	1		6111	, 501

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

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1395

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	Morvay Branislav, Dudvážska 6, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia :	05.05.1978	
3	Branický Rudolf, Dudvážska 17, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia :	18.10.1949	
4	Dziacky Miroslav r. Dziacky, Čakľov 248, Vranov nad Topľou, PSČ 094 35, SR	/
Dátum narodenia :	29.03.1960	
5	Minarovič Miroslav, Javorinská 36, Nové Mesto nad Váhom, PSČ 915 01, SR	/
Dátum narodenia :	26.01.1951	
6	Čapkovič Peter r. Čapkovič, Dudvážska 24, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia :	17.06.1959	
7	Holub Ferdinand r. Holub a Andrea Holubová r. Tahotná, Dudvážska 33, Bratislava, PSČ 82107, SR	/
Dátum narodenia :	25.02.1969	27.05.1975
8	Drga Jozef r. Drga a Andrea Drgová r. Tóthová, Dudvážska 23, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia :	29.04.1974	24.04.1974
9	Herák Miroslav r. Herák, Mgr. a Věra Heráková r. Kadlecová, Ipeľská 7, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia :	19.12.1946	12.10.1955
10	Czaja Ľubomír r. Czaja, Ing. a Helena Czajová r. Michaliaková, Ing., Arménska 6, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia :	15.08.1971	10.07.1973
11	Hašková Lucia r. Hašková, Kovová 6, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia :	27.08.1980	
12	Morvay Rastislav r. Morvay, Bebravská 7, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia :	03.03.1976	
13	Siegel Mikuláš r. Siegel a Marcela Siegelová r. Kižňanská, Dudvážska 24, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/
Dátum narodenia :	06.03.1945	02.11.1946
14	Vincúrová Iveta r. Hegedusová, Ing., Bebravská 24, Bratislava, PSČ 821 07, SR	/

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

Okres: **Bratislava II**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.Č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE**

Dátum vyhotovenia **01.02.2016**

Katastrálne územie: **Podunajské Biskupice**

Čas vyhotovenia: **15:07:50**

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.
5333/ 15	1898	Zastavané plochy a nádvorí	25	1		6111	, 501

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

List vlastníctva k danej nehnuteľnosti nezaložený

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

Okres: **Bratislava II**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **BA-m.č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE**

Dátum vyhotovenia **05.02.2016**

Katastrálne územie: **Podunajské Biskupice**

Čas vyhotovenia: **10:29:58**

Pôvodne KÚ: **Komárov**

PARCELA registra "E" evidovaná na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Počet č.UO	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy
461/ 1	85	Orná pôda		1		603

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 7278

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

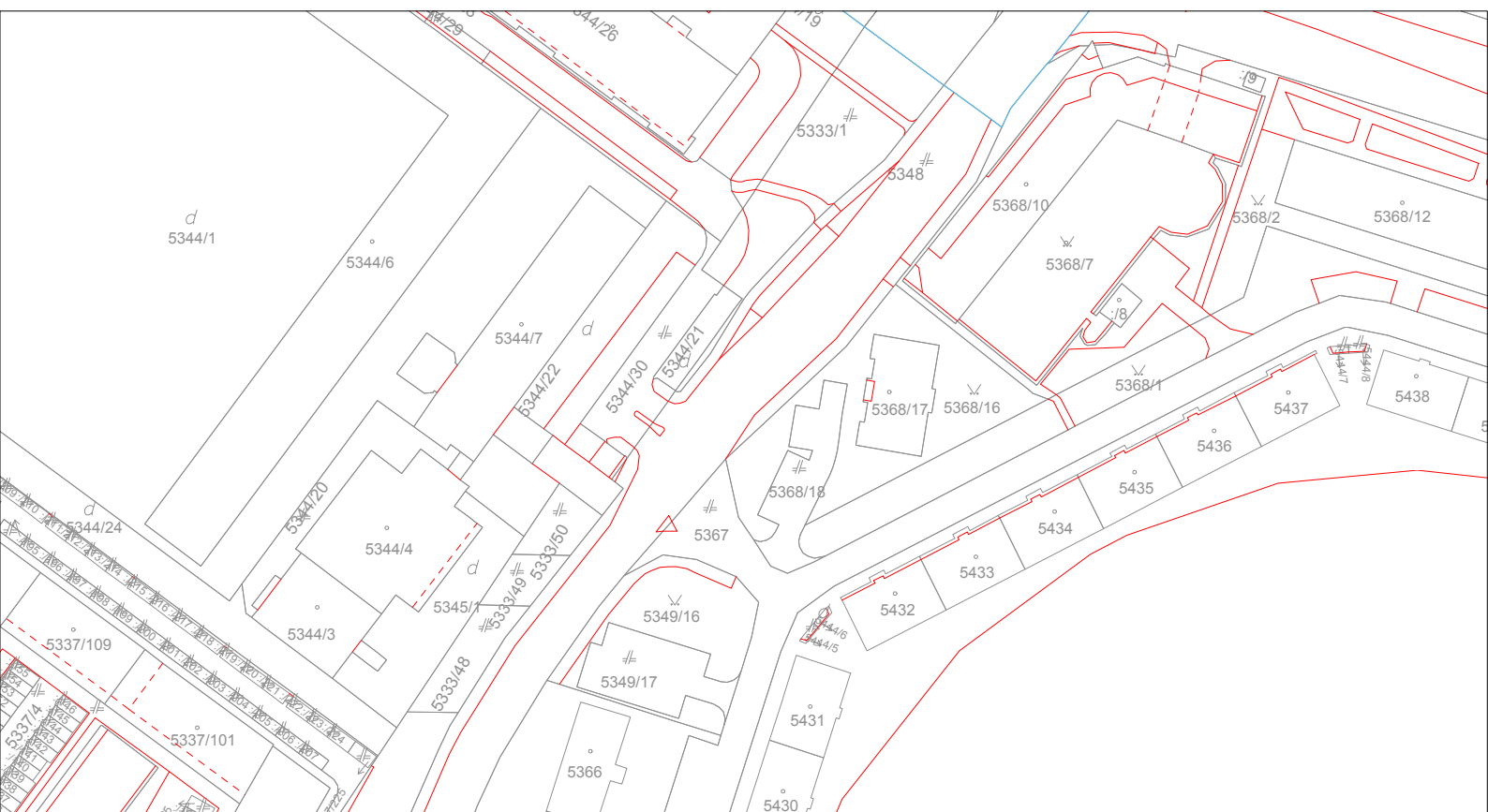
IČO :

Informatívna kópia z mapy

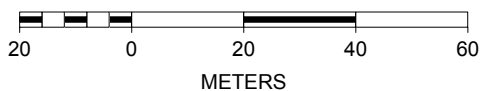
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE
Katastrálne územie: Podunajské Biskupice

1. februára 2016 11:17



SCALE 1 : 1 348

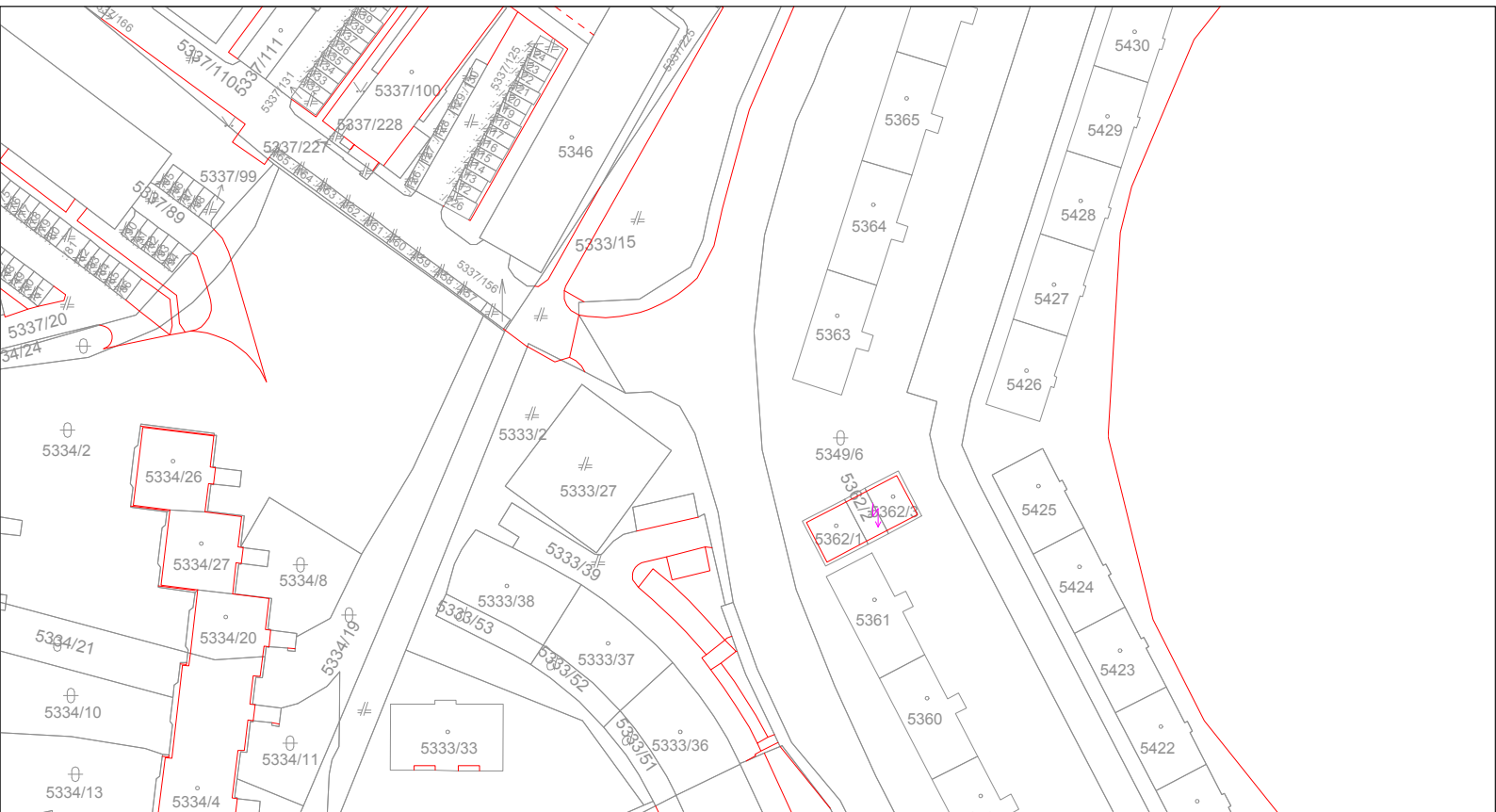


Informatívna kópia z mapy

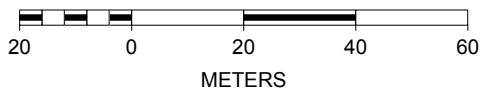
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. PODUNAJSKÉ BISKUPICE
Katastrálne územie: Podunajské Biskupice

1. februára 2016 11:19



SCALE 1 : 1 348



Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno práva uloženia, udržiavania a užívania inžinierskych sietí na p.č. C-KN 5333/1, 5348, 5349/6 a E-KN 461/1 vo vyznačenom rozsahu v prospech Apollo Group a.s., Votrubova 28, 821 09 Bratislava.

Legenda: kód spôsobu využívania 22 - Pozemok, na kt. je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, ...
25 - Pozemok, na kt. je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti
37 - Pozemok, na kt. sú skaly, svahy, rokliny, ...

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

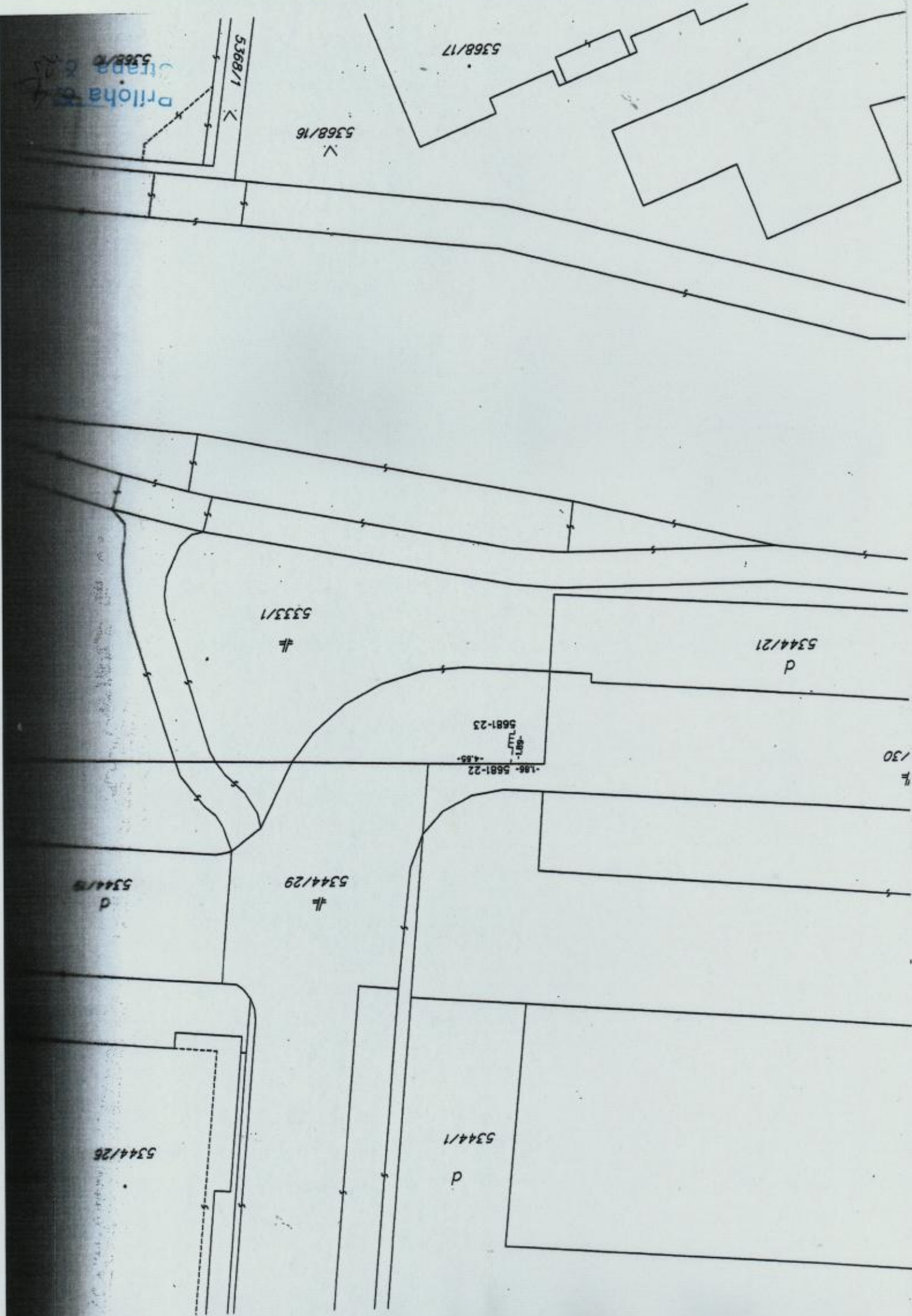


Geometrický plán je základom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel TERRA-ING s.r.o. Babuškova 12 821 03 Bratislava IČO: 46898735 rado@faix.sk		Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec BA-m.č. Podunajské Biskupice
		Kat. územie Podunajské Biskupice	Číslo plánu 45/2015	Mapový list č. Bratislava 6-0/33
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie vecného bremena na p.č. C-KN 5333/1, 5348, 5349/6, E-KN 461/1				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Ing. Monika Vlčková
Dňa: 18.11.2015	Meno: Ing. Radoslav Faix	Dňa: 19.11.2015	Meno: Ing. Katarína Nývltová	Dňa: 02. DEC. 2015
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Náležitosti a presnosť ou zaoberá vedá predpisom		Číslo: 2579/2015
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 5784		Overené podľa zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii		
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Peciatka a podpis		

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
prákn. vložky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	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	KN-E	KN-C		ha	m ²							ha	m ²		
PK	7278		461/1		orná pôda						Stav právny		(461/1		1446	orná pôda)	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám.1, Bratislava
	1395			5333/1	zast. pl.								5333/1		831	zast. pl. 25	detto
	1395			5348	zast. pl.								5348		5096	zast. pl. 22	detto
	1395			5349/6	ost. pl.								5349/6	1	1768	ost. pl. 37	detto
Spolu:																	
	1395			5333/1	zast. pl.						Stav podľa registra C-KN		5333/1		831	zast. pl. 25	Hlavné mesto SR Bratislava Primaciálne nám.1, Bratislava
				5333/15	zast. pl.								5333/15		1898	zast. pl. 25	detto
	1395			5348	zast. pl.								5348		5096	zast. pl. 22	detto
	1395			5349/6	ost. pl.								5349/6	1	1768	ost. pl. 37	detto
Spolu:																	



Priloha 2
5368/16

5368/1

5368/17

5368/16

5333/1

5344/21

1/30

5681-23

5681-22

5344/29

5344/19

5344/1

5344/26

14/4

5344/20

5344/7

5333/49

5333/50

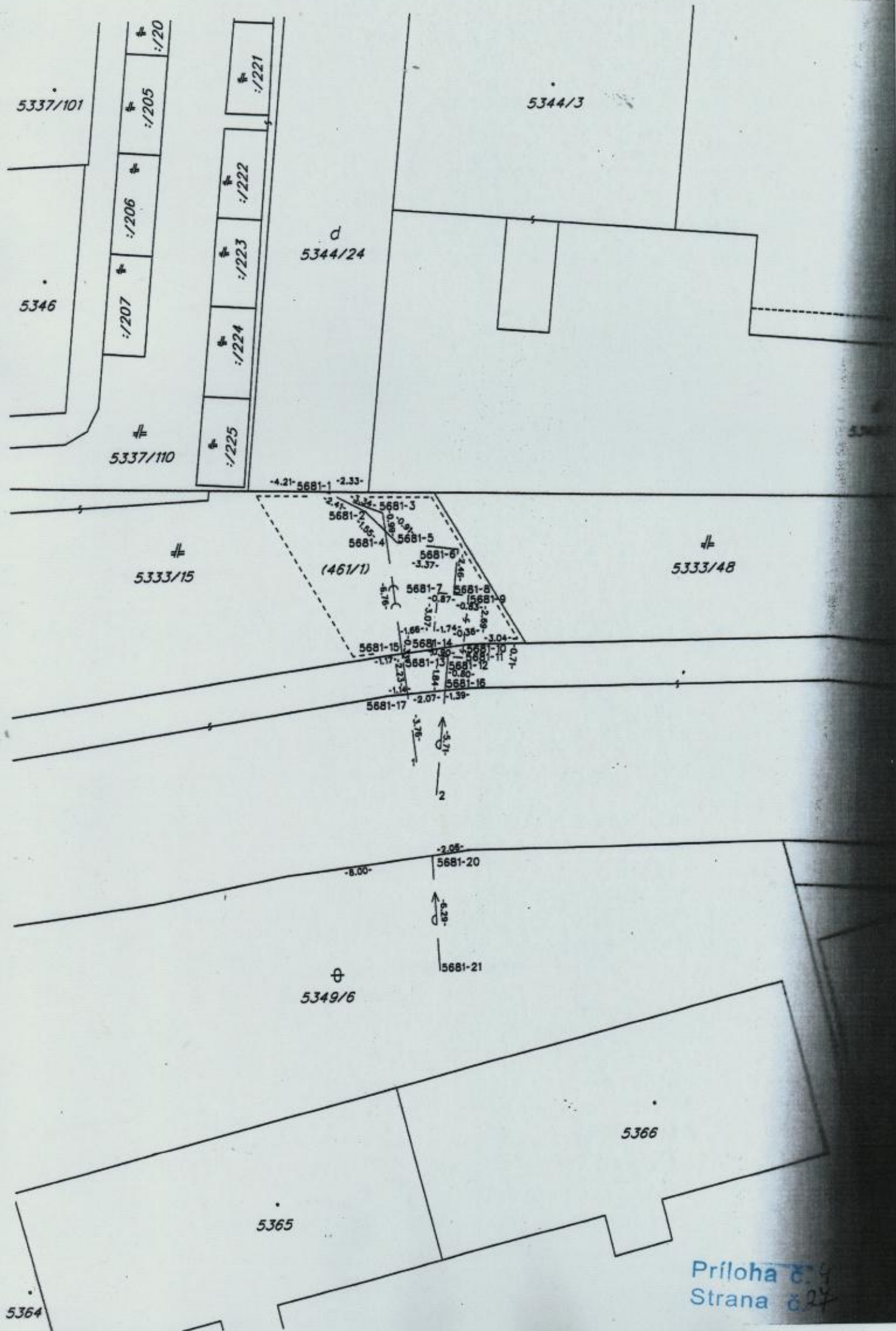
5348

5349/17

V.
5349/16

5367

5368,





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania
oddelenie územného rozvoja mesta

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

Du.
10. 12. 2015

Oddelenie dopravy

JUDr. Ďurinová

TU

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka

Bratislava

MAGS OD 55485/15 MAGS ORM 56888/15-373197

Ing. Simeunovičová/ 595

30.11.2015

390 508

Vec:

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	Apollo Group, a.s., Votrubova 28, Bratislava
žiadosť zo dňa:	16.11.2015, doručená na ORM 18.11.2015
pozemok parc. číslo:	5333/1, 5348, 5349/6 a 5333/15
katastrálne územie:	Podunajské Biskupice
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Podunajská ulica
zámer:	Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena za účelom uloženia inžinierskych sietí : Splašková kanalizácia a kanalizačná prípojka SO 04 Vodovodná prípojka a areálový vodovod SO 05 a SO 06 - Plynová prípojka pre stavbu „ Obchodno – prevádzkové centrum“ na pozemkoch parc.č. 5333/1, 5348, 5349/6 a 5333/15 v k.ú. Podunajské Biskupice

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou sú záujmové pozemky parc. č. 5333/1, 5348, 5349/6 a 5333/15 v kat. území Podunajské Biskupice tri funkčné využitia územia:

- a) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201, územie stabilizované
- b) námestia a ostatné komunikačné plochy, územie stabilizované
- c) viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, územie stabilizované

Funkčné využitia území:

- a) občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, číslo funkcie 201 (parcela č. 5333/1 a 5333/15)

Podmienky funkčného využitia plôch

Územia areálov a komplexov občianskej vybavenosti celomestského a nadmestského významu s konkrétnymi nárokmi a charakteristikami podľa funkčného zamerania. Súčasťou územia sú

Laurinská 7, III. poschodie, č. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX
02/59 35 64 46

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Podiel funkcie bývania nesmie prekročiť 30% z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: zariadenia administratívy, správy a riadenia, zariadenia kultúry a zábavy, zariadenia cirkví a na vykonávanie obradov, ubytovacie zariadenia cestovného ruchu, zariadenia verejného stravovania, zariadenia obchodu a služieb, zariadenia zdravotníctva a sociálnej starostlivosti, zariadenia školstva, vedy a výskumu

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä: integrované zariadenia občianskej vybavenosti, areály voľného času a multifunkčné zariadenia, účelové zariadenia verejnej a štátnej správy, zeleň líniovú a plošnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bývanie v rozsahu do 30% z celkových nadzemných podlažných plôch funkčnej plochy, zariadenia športu, telovýchovy a voľného času, vedecko – technické a technologické parky, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia drobných prevádzok výroby a služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Neprípustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, rodinné domy, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, autokempingy, stavby na individuálnu rekreáciu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

b) Námestia a ostatné komunikačné plochy, (komunikácia Podunajská – parc.č. 5348)

- sú verejne prístupné nezastavané plochy v meste, ohraničené inými funkčnými plochami. Pod úrovňou terénu je možné umiestňovať zariadenia a vedenia technickej infraštruktúry, podzemné parkovacie garáže, podjazdy, podchody pre chodcov, prevádzky občianskej vybavenosti určenej pre širokú verejnosť. Súčasťou plôch námestí a koridorov sú spravidla: zeleň, mestský mobiliár, prvky verejného osvetlenia, prvky dopravného značenia, výtvarné umelecké diela.

c) viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101 (parcela č. 5349/6)

Podmienky funkčného využitia plôch

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

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

Základné občianske vybavenie musí skladbou a kapacitou zodpovedať veľkosti a funkcii územia.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: viacpodlažné bytové domy

Prípustné:

V území je prípustné umiestňovať najmä :stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia v súlade s významom a potrebami územia, zariadenia občianskej vybavenosti predovšetkým vstavané do objektov bývania, zariadenia obchodu a služieb,

verejného stravovania, zariadenia pre kultúru, školstvo, zariadenia pre zdravotníctvo a sociálnu pomoc, zeleň líniovú a plošnú, zeleň pozemkov obytných budov, vodné plochy ako súčasť parteru a plôch zelene, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia

Prípustné v obmedzenom rozsahu:

V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: bytové domy do 4 nadzemných podlaží, rodinné domy v doplnkovom rozsahu, zariadenia občianskej vybavenosti lokálneho významu, pokiaľ nie sú súčasťou lokálnych centier, zariadenia telovýchovy a voľného času, zariadenia sociálnej starostlivosti rozptýlené v území, solitérne stavby občianskej vybavenosti slúžiace širšiemu územiu, zariadenia drobných prevádzok služieb, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné:

V území nie je prípustné umiestňovať najmä: zariadenia s negatívnymi účinkami na stavby a zariadenia v ich okolí, stavby občianskej vybavenosti areálového typu s vysokou koncentráciou návštevníkov a nárokov na obsluhu územia, stavby na individuálnu rekreáciu, areály priemyselných podnikov, zariadenia priemyselnej a poľnohospodárskej výroby, skladové areály, distribučné centrá a logistické parky, stavebné dvory, ČSPH s umyvárňou automobilov a plničkou plynu, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, zariadenia odpadového hospodárstva okrem prípustných v obmedzenom rozsahu, stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia:

Parcela je súčasťou územia, ktoré je definované ako **stabilizované územie**.

Stabilizované územie je územie mesta, v ktorom územný plán ponecháva súčasné funkčné využitie, predpokladá mieru stavebných zásahov prevažne formou dostavieb, prístavieb, nadstavieb, prestavieb a novostavieb, pričom sa zásadne nemení charakter stabilizovaného územia.

Merítkom a limitom pre novú výstavbu v stabilizovanom území je najmä charakteristický obraz a proporcie konkrétneho územia, ktoré je nevyhnutné pri obstarávaní podrobnejších dokumentácií alebo pri hodnotení novej výstavby v stabilizovanom území akceptovať, chrániť a rozvíjať. Posudzovanie dostavieb, prestavieb, nadstavieb a novostavieb v rámci stabilizovaných území sa uskutočňuje na základe ukazovateľov intenzity využitia územia vo funkčnej ploche.

Z celomestského pohľadu nie je možné, ani účelné obsiahnuť detail a zložitosť, ktorú predstavuje stavba v stabilizovanom území. Ak nový návrh nerešpektuje charakteristické princípy, ktoré reprezentujú existujúcu zástavbu a vnáša do zástavby neprijateľný kontrast resp. neúmerné zaťaženie pozemku, nie je možné takúto stavbu v stabilizovanom území umiestniť.

Z hľadiska väzby novej zástavby k pôvodnej štruktúre je potrebné zohľadniť:

- **vo vonkajšom meste** sa mení v rámci stabilizovaných území charakter zástavby mestského typu, prevláda uličná zástavba lemujúca mestské komunikácie. Pre vonkajšie územie sú charakteristické komplexy zástavby, areály, územia bytovej zástavby sídliskového typu a rozsiahle územia najmä izolovanej zástavby rodinných domov. V dotváraní území je rovnako ako v predošlých prípadoch potrebné rešpektovať diferencovaný prístup podľa jednotlivých typov existujúcej zástavby a nie je možné ho generalizovať stanovením jednotnej regulácie intenzity využitia pre celú stabilizovanú funkčnú plochu. Lokalizácia novej zástavby v stabilizovanom území vonkajšieho mesta musí byť riešená na podrobnejšej zonálnej úrovni.

Základným princípom pri stanovení regulácie stabilizovaných území v meste je uplatniť požiadavky a regulatívy funkčného dotvárania územia na zvýšenie kvality prostredia (nielen zvýšenie kvality zástavby, ale aj zvýšenie prevádzkovej kvality územia).

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.

Pre dané územie, ktorého súčasťou sú záujmové parcely, nie je spracovaný územný plán zóny resp. územnoplánovací podklad na zonálnej úrovni riešenia, ktoré by stanovovali využitie pozemkov s podrobnosťou na parcely.

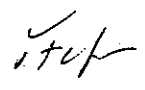
Upozorňujeme, že predmetom územnoplánovacej informácie nie sú majetkovoprávne vzťahy k pozemku. Územnoplánovacia informácia na ten istý pozemok môže byť vydaná viacerým žiadateľom.

Územnoplánovacia informácia č. j. MAGS ORM 56888/15-373197 zo dňa 30.11. 2015 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
Primaciálne námestie č. 1
814 99 Bratislava

-1-


Mgr. art. Katarína Štefanicová
vedúca oddelenia

Co: MG OUIK – archív;



Apollo Group a.s.
Votrubova 28
821 09 Bratislava

Na základe Vašej žiadosti zo dňa 09.02.2016 Vám predkladáme požadovaný súpis potrubia plynovodu na stavbe Obchodno-predvážacie centrum, Bratislava m.č. Podunajské Biskupice, Podunajská ul. Súpis bol vyhotovený na podklade geometrického plánu 33/2015.

Plynovod DN63 (šírka ochranného pásma 1.0m od osi potrubia)

P.č.	Dĺžka [m]	Plocha ochranného pásma [m ²]
C-KN 5333/1	2,3	4,6

Plynovod DN80 (šírka ochranného pásma 1.0m od osi potrubia)

P.č.	Dĺžka [m]	Plocha ochranného pásma [m ²]
C-KN 5333/1	5,4	10,8

V Bratislave 09.02.2016



Apollo Group a.s.
Votrubova 28
821 09 Bratislava

Na základe Vašej žiadosti zo dňa 09.02.2016 Vám predkladáme požadovaný súpis kanalizačného a vodovodného potrubia na stavbe Obchodno-predvážacie centrum, Bratislava m.č. Podunajské Biskupice, Podunajská ul. Súpis bol vyhotovený na podklade geometrického plánu 45/2015.

Vodovod DN100 (šírka ochranného pásma 1.5m od vonkajšieho obrysu potrubia)

P.č.	Dĺžka [m]	Plocha ochranného pásma [m ²]	Vodomerná šachta [m ²]
C-KN 5349/6	6,3	19,5	
C-KN 5348	7,6	24,2	0,9
E-KN 461/1	10,7	30,4	4,9

Kanalizácia DN300 (šírka ochranného pásma 1.5m od vonkajšieho obrysu potrubia)

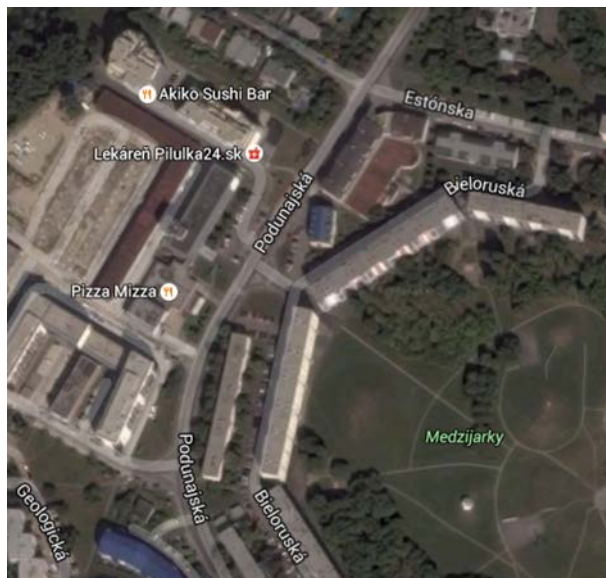
P.č.	Dĺžka [m]	Plocha ochranného pásma [m ²]
C-KN 5348	6,0	19,8
E-KN 461/1	11,1	36,5

V Bratislave 09.02.2016

Situácia pozemkov:

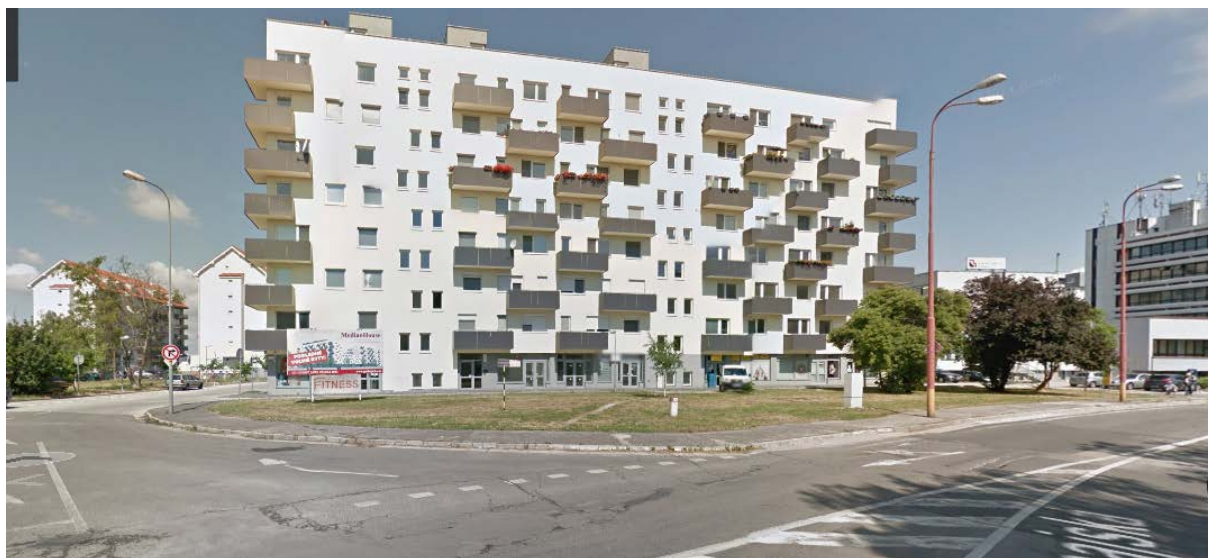


Obr.č.1

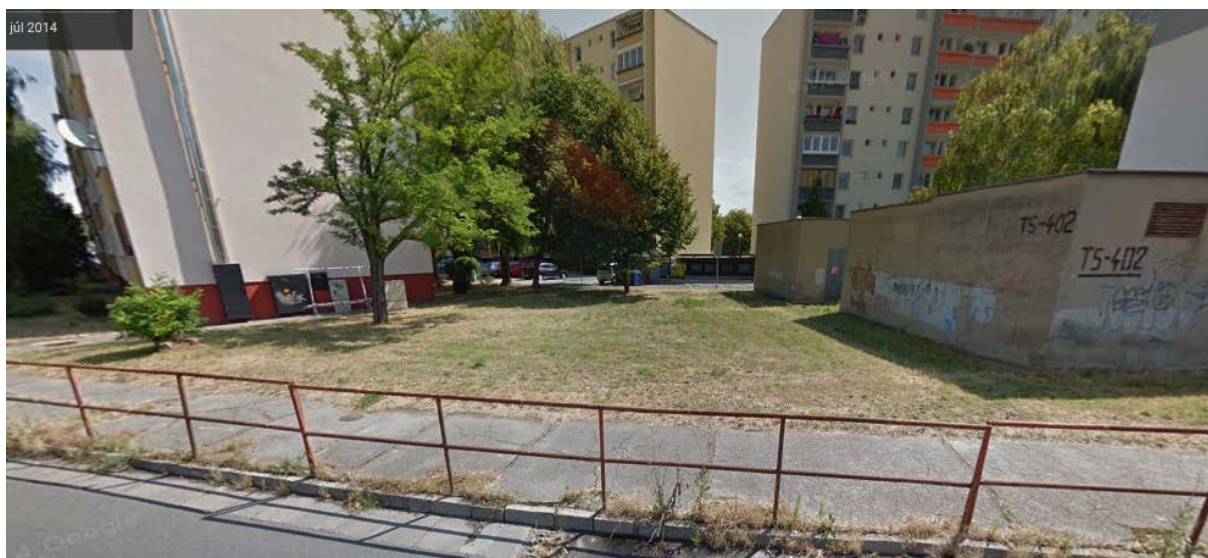


Obr. č.2

Obr. č. 3: Parcela s parc. č. 5333/15



Obr. č. 4: Parcela s parc. č. 5349/6



Obr. č. 5: Parcela s parc. č. 53333/1



Obr. č. 6: Parcela s parc. č. 5348

