

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.OTS1602408 SNM/16/079/SBa zo dňa 13.10.2016

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 97 / 2016

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemku registra „C,, KN, druh záhrady s parc. č. 4089 k.ú. Bratislava - Dúbravka, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.**

Počet listov (z toho príloh): 22 (10)

Dátum: 7.12.2016

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 x tlač, 1 x CD

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1.1 Účel znaleckého posudku:

Zmluva o zriadení vecného bremena

1.2 Dátum vyžiadania posudku: 13.10.2016

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 06.12.2016

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1502957 SNM/16/079/SBa zo dňa 13.10.2016

Územnoplánovacia informácia č. MAG 267821/16 zo dňa 15.04.2016

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností - LV č. 847 zo dňa 06.12.2016

Informatívna kópia z katastrálnej mapy, zo dňa 06.12.2016

Obhliadka objektu zo dňa 10.11.2016

Fotodokumentácia zo dňa 10.11.2016

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 rozpočtové ukazovatele na stanovenie východiskovej hodnoty stavieb:

Použité sú rozpočtové ukazovatele publikované v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3). Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 4. štvrťrok 2016.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

List vlastníctva LV č. 847

A: Majetková podstata

Parcely registra „C,,

parc.č. 4089/10

výmera: 45 m²

Druh pozemku: Záhrady

Spôsob využitia: Pozemok využívaný prerastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah: Vlastník pozemku nieje vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Vlastník:

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne nám. 1

Spoluvlastnícky podiel 1 / 1

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 10.11.2016

d) Údaje katastra nehnuteľností:

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

Zistené rozdiely v popisných a geodetických údajoch katastra nehnuteľností neboli.

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

Pozemok s parc. č. 4089/10

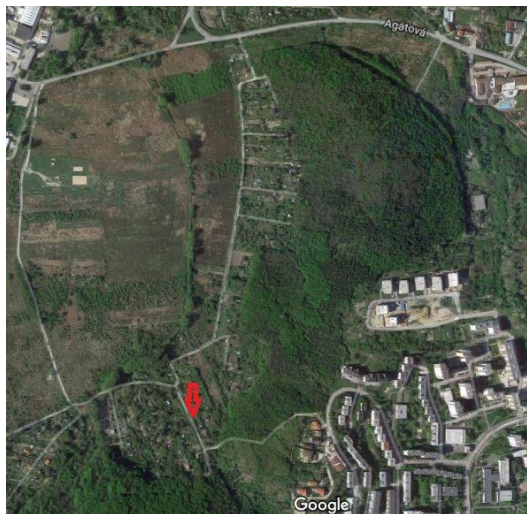
f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nevyskytujú sa

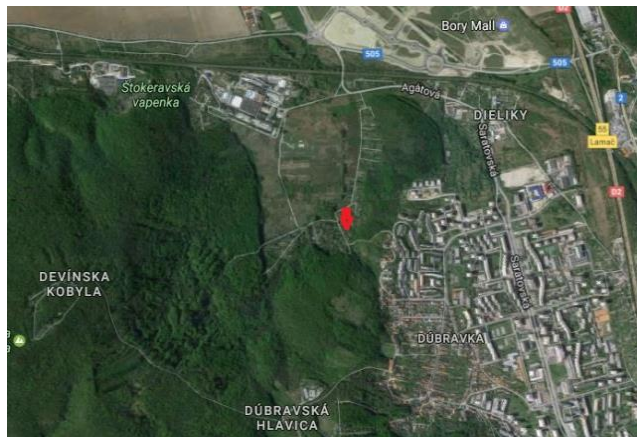
2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetný pozemok s parc. č. 4089/10 sa nachádza v rovinatom teréne v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Bratislava - Dúbravka. Bližšia lokalizácia je západná okrajová zóna mesta Bratislava. Lokalita obsahuje okrajové miesta mesta s využitím ako záhradkárske oblasti, priemyselné parky a nákupné centrá. Pozemok sa nachádza v záhradkárskej osade, ktorá je umiestnená medzi mestskou časťou Dúbravka a mestskou časťou Devínska Nová Ves.



Obr. č. 1



Obr. č. 2

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok sa využíva ako komunikácia medzi pozemkami záhrad a pozemkom prístupovejestskej nespevnenej komunikácie.

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

Podľa listu vlastníctva č. 847 neviaznu na nehnuteľnosti žiadne riziká a závady právneho charakteru.

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. 4089/10 k.ú. Bratislava – Dúbravka

POPIS

Predmetný pozemok s parc. č. 4089/10 je evidovaný v katastri nehnuteľností zápisom v liste vlastníctva č. 847 k.ú. Bratislava - Dúbravka, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1 / 1. Pozemok sa nachádza v záhradkárskej oblasti mesta Bratislava, v mestskej časti Dúbravka, katastrálne územie Dúbravka. Pozemok má pozdĺžny pôdorysný tvar, a je umiestnený v rovinatom teréne s miernym sklonom do 10%. Využitie pozemku je podľa zápisu v liste vlastníctva druh záhrada, pozemok sa nachádza v záhradkárskej oblasti m.č. Bratislava Dúbravka. Podľa obhliadky zo dňa 10.11.2016 slúži pozemok ako komunikácia medzi záhradami a miestnou komunikáciou s nespevným povrchom. Podľa stanoviska technickej infraštruktúry sa v miestnej záhradkárskej oblasti nachádzajú inžinierske siete, ktoré poskytujú zásobovanie vodou a odkanalizovanie, ako aj zásobovanie elektrickou energiou. Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce Bratislava. (viď. list vlastníctva)

Podľa „Územnoplánovacej informácie,, sa jedná o územie s funkčným využitím ako záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203, stabilizované územie vonkajšieho mesta. Jedná sa o územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, v záhradkárskych a chatových osadách. (viď. ÚPI v prílohe č. 3).

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti pozemkov je stanovená výpočtovou 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 vlastníckeho dokladu (príp. geometrického plánu)

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

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

k_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)

Pre výpočet vecného bremena volím nasledovný postup:

1 - stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku

2 - stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok

3 - stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
4089/10	záhrada	45	45,00	1/1	45,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

$VH_{Mj} = 66,39 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	1. záhradkové osady, chatové osady a hospodárske dvory poľnohospodárskych podnikov	0,60
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	3. pozemky na predmestiach miest, odkiaľ sa možno pešo dostať k prostriedku hromadnej dopravy alebo vlastným autom do centra do 15 min.	0,90
k_p koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,00

k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (napríklad: miestne rozvody vody, elektriny)	1,20
k_Z koeficient povyšujúcich 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	$k_{PD} = 0,60 * 0,90 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,00 * 1,00$	0,5832
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 0,5832$	38,72 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{POZ}} = M * V_{SH_{MJ}} = 45,00 \text{ m}^2 * 38,72 \text{ €/m}^2$	1 742,40 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok s parc. č. 4089/10 k.ú. Bratislava - Dúbravka

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	38,720 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	45,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V_{SH_{NPMJ}} &= V_{SH_{POZMJ}} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V_{SH_{NPMJ}} &= 38,720 * \left[\frac{(1+0,0005)^{20} * 0,0005}{(1+0,0005)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 1,946 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V_{SH_{NP}} &= M * V_{SH_{NPMJ}} = 45,00 \text{ m}^2 * 1,946 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 87,57 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 4089/10 k.ú. Bratislava - Dúbravka

POPIS

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

Všeobecná hodnota vecného bremena je primeraná náhrada zodpovedajúca rozsahu obmedzenia dotknutých pozemkov. Účelom znaleckého posudku je výpočet VŠH vecného bremena pre stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu motorovým vozidlom na dobu neurčitú cez pozemok registra „C“, v k.ú. Bratislava Dúbravka, parc. č. 4089/10 druh záhrady o výmere 45 m², zapísaného na LV č. 847 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.

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 nehnuteľnosti. 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 bez závady, a ktoré by mohol žiadať za nájom predmetného pozemku po zriadení vecného bremena.

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

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

Východisková hodnota 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)

Výška nájmu predmetných pozemkov je počítaná výpočtom 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 vlastníka pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou.

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

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosahuje 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.

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. 4089/10	45	m ²	45,00	1,946	87,57

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	29,88
Predpokladané bežné náklady spolu:	29,88

Odhadovaná strata: 10 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 87,57 - 29,88 - 8,76 (10\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 48,93 \text{ €/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	29,88
Predpokladané budúce náklady spolu:	29,88

Odhadovaná strata: 10 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 50 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$50 * (100 - 10) / 100 = 45,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 87,57 - 29,88 - 8,76 (10\% \text{ strata}) - 39,41 (45\% \text{ obmedzenie}) = 9,52 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |9,52 - 48,93| = 39,41 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 39,41 * \frac{(1 + 0,0005)^1 - 1}{(1 + 0,0005)^1 * 0,0005}$$

$V\dot{S}H_{VB} = 39,39 \text{ €}$

$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 39,39 / 45 = 0,88 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 39,41 * \frac{(1 + 0,0005)^{20} - 1}{(1 + 0,0005)^{20} * 0,0005}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = \mathbf{784,08 \text{ €}}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 784,08 / 45 = \mathbf{17,42 \text{ €/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

1 742,40 €

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciácie, nakoľko vykazuje najobjektívnejšie výsledky pre stanovenie všeobecnej hodnoty predmetného pozemku, a následný výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena.

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok s parc. č. 4089/10 k.ú. Bratislava - Dúbravka - parc. č. 4089/10 (45 m ²)	1 742,40
Spolu VŠH	1 742,40
Zaokrúhlená VŠH spolu	1 740,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **1 740,00 €**

Slovom: **Jedentisíc sedemsto štyridsať Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 4089/10 k.ú. Bratislava - Dúbravka	784,08	znižuje
Spolu VŠH	784,08	
Zaokrúhlene	780,00	

Slovom: **Sedemsto osemdesiat Eur**

V Bratislave dňa 6.12.2016

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

Príloha č.1	Objednávka č. OTS 1602408 SNM/16/079/SBa (1xA4)
Príloha č.2	Bližšia lokalizácia pozemku, stanovisko technickej infraštruktúry (3xA4)
Príloha č.3	Výpis parcely č. 4089/10 zo dňa 06.12.2016 (1xA4)
Príloha č.4	Katastrálna mapa zo dňa 06.12.2016 (1xA4)
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia MAG 267821/16 zo dňa 15.04.2016 (3xA4)
Príloha č.6	Fotodokumentácia (1xA4)

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

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

Znalecký úkon je zapísaný v znaleckom denníku pod poradovým číslom 97/2016

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1602408

SNM/16/079/SBa

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

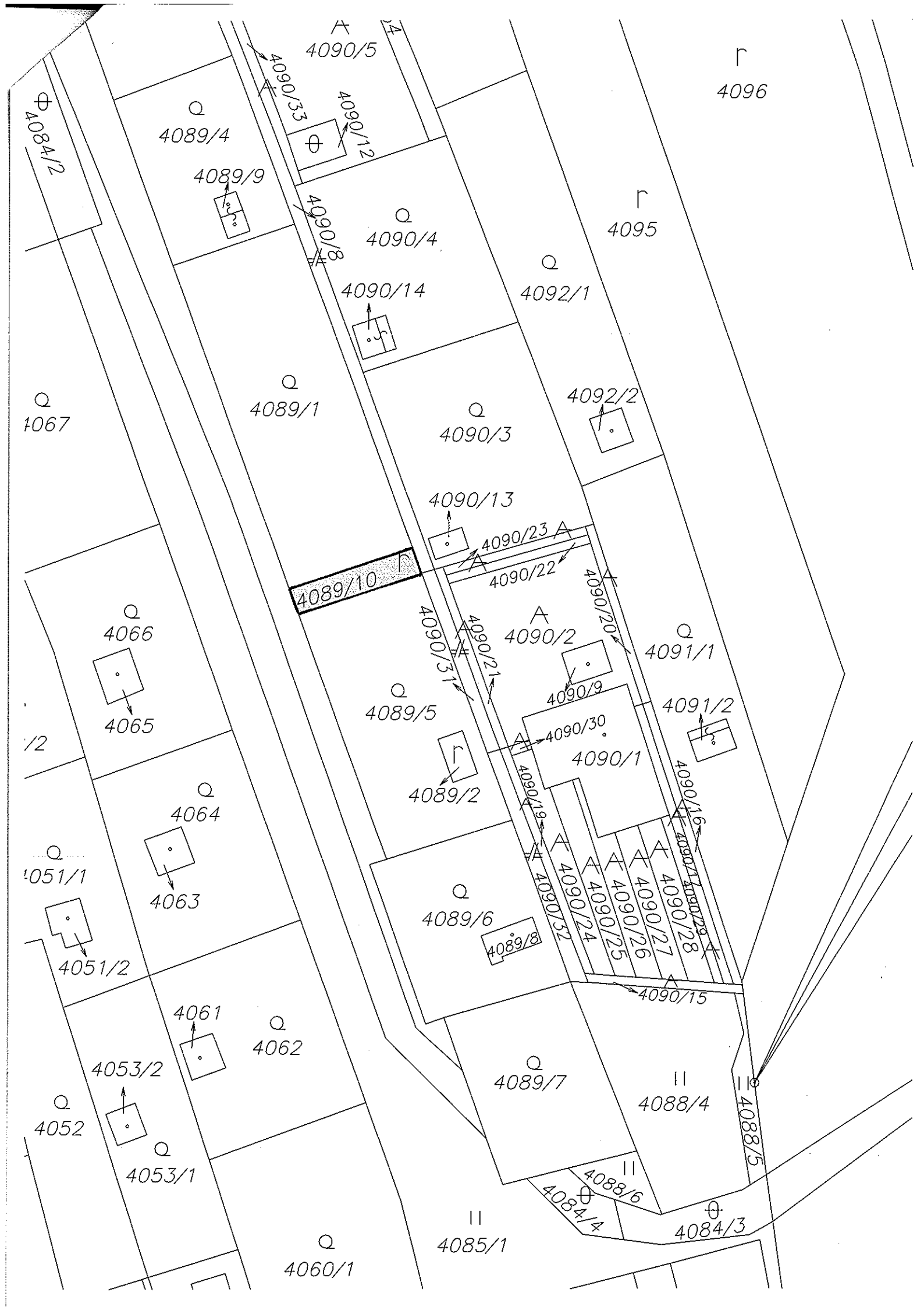
Objednávame si u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie odplaty za zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu motorovým vozidlom na dobu neurčitú cez pozemok registra "C" v k. ú. Dúbravka, parc. č. 4089 – záhrady o výmere 45 m², zapísaného na LV č. 847 vo vlastníctve hlavného mesta SR Bratislavy.
Cena za ZP je cca 150,00 Eur.

Čís. r.	Názov položky	Počet	JC s DPH	Celkom s DPH
1	Služby znalcov (expertíza)	1,00	150,00	150,00 Eur
	bez DPH:			150,00 Eur
	DPH			0,00 Eur
	Spolu s DPH:			150,00 Eur

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

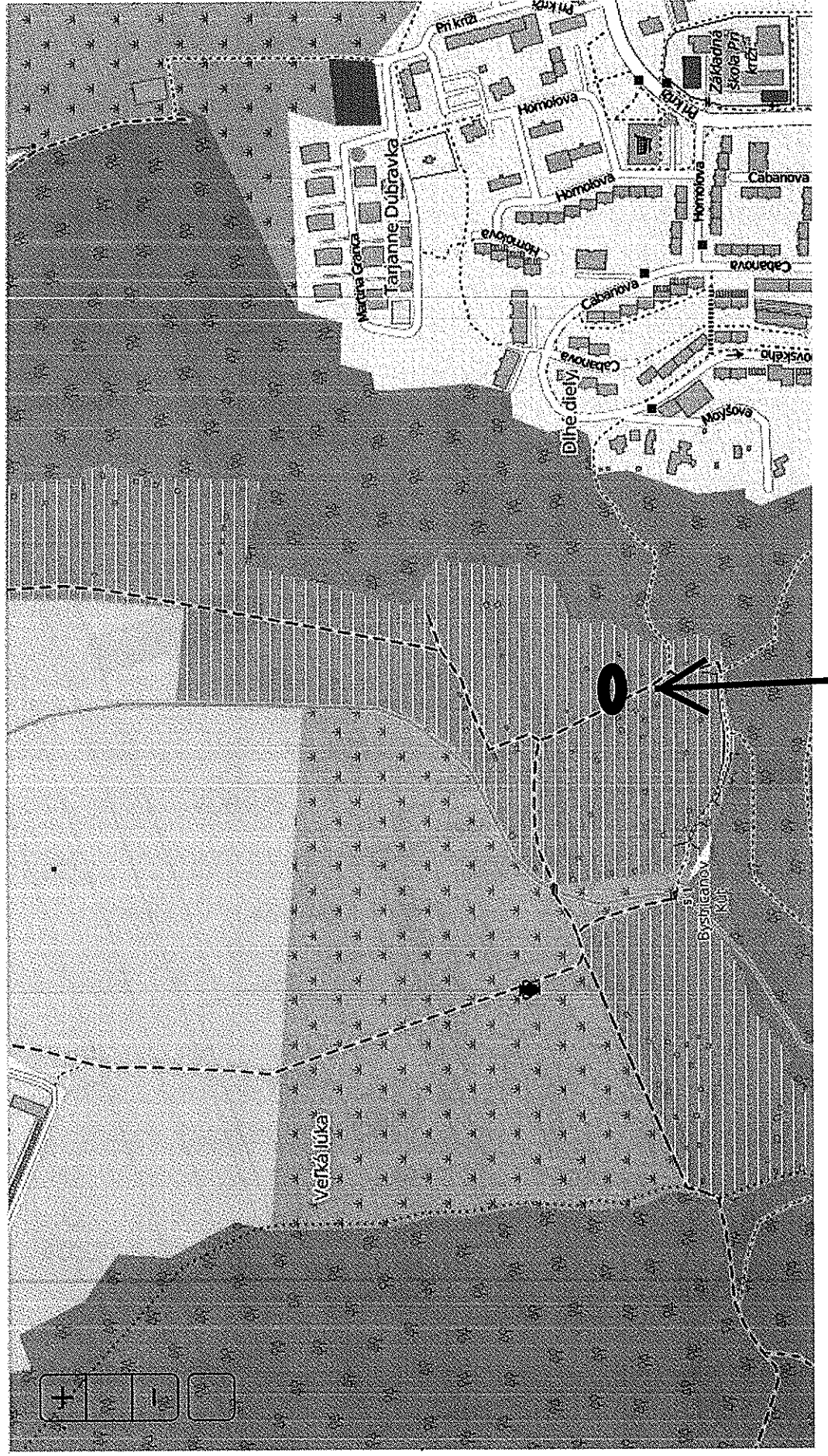
Vyhotovil: Rožňovcová Monika
Telefón č.: (02)593 562 48
Mobil č.:
Schválil: Bialko Miroslav dňa 28.10.2016
V Bratislave dňa: 13.10.2016

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis



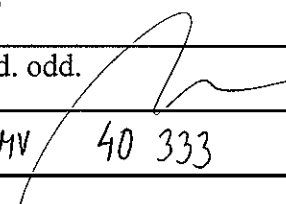
ArcGIS ▾ My Map

Details | Basemap |



k.ú. Dúbravka, parc.č.4089/10

Stanovisko technickej infraštruktúry

Žiadateľ	SSN – RNDr Mišíková		Referent : Bal
Predmet podania	Vecné bremeno		
Katastrálne územie	Dúbravka	Parc.č.: 4089/10	
Č.j.	MAGS OSRMTUD 38 594/2015-29 611 MAGS OMV 34 148/16	č. OSRMTUD 139/16	
TI č.j.	TI/90/16	EIA č. /16	
Dátum prijmu na TI	15.2.2016	Podpis ved. odd. 	
Dátum exped. z TI	18.2.2016	Komu : OMV / 40 333	

22. 02. 2016

Zásobovanie vodou a odkanalizovanie : Ing. Daniel Pospíšil

Bez pripomienok.

Zásobovanie elektrickou energiou : Ing. Peter Hreško

Bez pripomienok. Pripomíname nutnosť rešpektovať ochranné pásmo nadzemného VVN vedenia, ktoré prechádza východným okrajom širšieho územia.

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

Okres: **Bratislava IV**
Obec: **BA-m.Č. DÚBRAVKA**
Katastrálne územie: **Dúbravka**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **06.12.2016**
Čas vyhotovenia: **21:40:27**

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.
4089/ 10	45	Záhrady	1	1		1713	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 847

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, Bratislava, PSČ 814 99, SR	1 / 1
IČO :		
2	Jakšík Libor r. Jakšík, Grösslingova 71, Bratislava, PSČ 811 09, SR	/
Dátum narodenia :		
	18.05.1965	

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

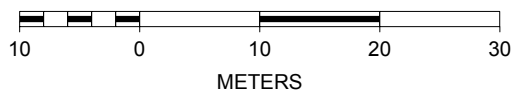
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. DÚBRAVKA
Katastrálne územie: Dúbravka

6. decembra 2016 21:36



SCALE 1 : 632





MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

sekcia správy nehnuteľností

- Mgr. Balíková -

Váš list číslo/zo dňa

MAGS OMV 34148/16-
29608

Naše číslo

MAGS OUI 38776/16-29610

264821/16

Vybavuje/linka

Ing. Petrová

Bratislava

15.4.2016

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	SSM (za žiadateľov): RNDr. Eva Mišíková, Tranovského 30, Bratislava, Mgr. Katarína Horváthová, Nejedlého 63, Bratislava, Mgr. Marcel Horváth, Miletičova 61, Bratislava,
žiadosť zo dňa:	09.02.2016
pozemok parc. číslo	pozemok reg. „C“ KN, parc.č. 4089/10 v k.ú. Dúbravka (podľa Vami priloženej mapky)
katastrálne územie:	Dúbravka
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Lokalita „Brižite“
zámer žiadateľa:	zriadenie vecného bremena práva prechodu a prejazdu motorovým vozidlom cez pozemok reg. „C“ KN, parc.č. 4089/10 k.ú. Dúbravka z dôvodu zabezpečenia prístupu k nehnuteľnostiam v ich vlastníctve (LV č. 1484, 1485)

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je pozemok reg. „C“ KN, parc.č. 4089/10 v k. ú. Dúbravka v rozsahu Vami priloženej mapky; funkčné využitie územia: **záhrady, záhradkárске a chatové osady a lokality**, číslo funkcie **1203, stabilizované územie** vonkajšieho mesta.

Podmienky funkčného využitia plôch: záhrady, záhradkárске a chatové osady a lokality, číslo funkcie 1203: Územia slúžiace pre pestovanie rastlín a rekreáciu v záhradách, záhradkárских a chatových osadách.

Spôsoby využitia funkčných plôch

Prevládajúce: záhrady, stavby pre individuálnu rekreáciu

Prípustné: V území je prípustné umiestňovať najmä: zeleň líniovú a plošnú, zeleň krajinnú a ekostabilizačnú, zariadenia a vedenia technickej a dopravnej vybavenosti pre obsluhu územia funkčnej plochy

Prípustné v obmedzenom rozsahu: V území je prípustné umiestňovať v obmedzenom rozsahu najmä: drobné zariadenia vybavenosti súvisiace s funkciou, vodné plochy, nádrže, tranzitné vedenia technickej vybavenosti nadradeného významu, kompostárne viazané na funkciu, zariadenia na separovaný zber komunálnych odpadov miestneho významu vrátane komunálnych odpadov s obsahom škodlivín z domácností

Nepripustné: stavby a zariadenia nesúvisiace s funkciou

Intenzita využitia územia: pozemok reg. „C“ KN, parc.č. 4089/10 v k. ú. Dúbravka sa nachádza v území, 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.

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 územia 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).

V zmysle čl. 2-2.5 Určenie častí územia, pre ktoré je potrebné obstarat' a schváliť ÚPN Z:

pre spodrobnenie regulatívov na úrovni ÚPD obce, pre potreby územnoplánovacej praxe, usmerňovanie vlastníkov nehnuteľností a potenciálnej investičnej činnosti na území Bratislavy a jej mestských častí je potrebné zabezpečiť prehĺbenie územného plánu mesta spracovaním zonálnej dokumentácie pre územia:

9. MČ Dúbravka: určenie častí územia na spracovanie ÚPN Z:

- Dúbravka – východný rozvoj,
- Dúbravka – západný rozvoj,
- Dúbravka – Jadranská západ,
- Dúbracentum,
- Krčace – západ,
- Krčace – východ,
- Švábsky vrch, Laménica, Dúbravská hlavica – rekreácia v prírodnom prostredí,
- územie OP NKP kostola sv. Kozmu a Damiána,
- územie OP NKP kaplnky Ružencovej P. Márie v Dúbravke.

Územný plán hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy je základným územnoplánovacím dokumentom pre celé územie Bratislavy. Je to programový a koncepčný dokument všeobecného charakteru vypracovaný v podrobnosti M 1: 10 000. Jeho obsah upravujú ustanovenia §11 ods. 5 stavebného zákona a § 12 vyhlášky MŽP SR č. 55/2001 Z. z. o územnoplánovacích podkladoch a územnoplánovacej dokumentácii.

Územný plán rieši návrh funkčného využitia územia mesta s určením prevládajúcich funkčných území, stanovuje zásady a regulatívy priestorového usporiadania a funkčného využívania územia jednotlivých plôch, t. j. funkčných a priestorovo homogénnych jednotiek a nie je účelné a možné stanovenú koncepciu aplikovať na požadovanú podrobnosť.

Na predmetné územie nie je spracovaný územný plán zóny.

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

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

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.

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 38776/16-29610 zo dňa 15.4.2016 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

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



Mgr. art. Katarína Štefancová
vedúca oddelenia

CO: MG OUIČ-archív

FOTODOKUMENTÁCIA



Obr. č. 1



Obr. č. 2



Obr. č. 3