

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. OTS1701607 SNM/17/047/LP zo dňa 11.05.2017

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 37 / 2017

Vo veci: **Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena strpiet' umiestnenie, užívania, prevádzkovanie, opravy elektrickej stanice - kioskovej trafostanice TS 1892 na dobu neurčitú na pozemku registra „C,, KN v k.ú. Nivy, parc. č. 9737/1 druh zastavané plochy a nádvoria o výmere 3835 m², vo vlastníctve hl. mesta SR Bratislava, v rozsahu podľa GP č. 270/2016, za účelom uzatvorenia zmluvy o vecnom bremene.**

Počet listov (z toho príloh):

Dátum: 22.05.2017

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: 17.05.2017

1.3 Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok: 22.05.2017

1.4 Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku :

1.4.1 Dodané objednávateľom :

Písomná objednávka č. OTS1701607 SNM/17/047/LP zo dňa 11.05.2017

Územnoplánovacia informácia č. MAGS OUIIC 36202/17-20966 zo dňa 29.03.2017

Geometrický plán č. 207/2016 zo dňa 01.11.2016 úradne overený dňa 24.11.2016 pod č. 2490/2016

1.4.2 Obstarané znalcom :

Výpis z katastra nehnuteľností

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 rozhodnutí 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. Porovnávacia 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). Koefficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2017, podľa Slovenskej komory znalcov. kcú = 2,331

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
9737/ 1	3835	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		48014	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 81499, SR	1 / 1
IČO :		
2	EUROVEA, a.s., Pribinova 10, Bratislava, PSČ 811 09, SR	/
IČO :		
5	Holbík Pavol r. Holbík, Karadžičova 55, Bratislava, PSČ 81107, SR	/
Dátum narodenia :	20.04.1956	
8	Agnesa Elezi, Rofnícka 51, Bratislava, PSČ 83107, SR	/
IČO :		
9	Centrum voľného času ESKO, Chlumeckého 12, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/
IČO :		
10	Moravčík Jozef r. Moravčík, Ing., Kvačalova 51, Bratislava, PSČ 821 08, SR	/
Dátum narodenia :	21.02.1979	

Geometrický plán č. 270/2016

zo dňa 01.11.2016 úradne overený dňa 24.11.2016

Doterajší stav:

LV č. 1

parc. reg. C KN č.9737/1

3835 m²

druh pozemku zast. pl.

Legenda:

18 - Pozemok na ktorom je dvor

Vlastník doterajší: Hl. mesto SR Bratislava

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie ochranného pásma na parc. č. 9737/1 v prospech Západoslovenská distribučná a.s. Čulenova 6, Bratislava

c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:

Fotodokumentácia vyhotovená dňa 23.05.2017

d) Údaje katastra nehnuteľností:

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

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

Pozemok reg. „C,, KN parc. č. 9737/1

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

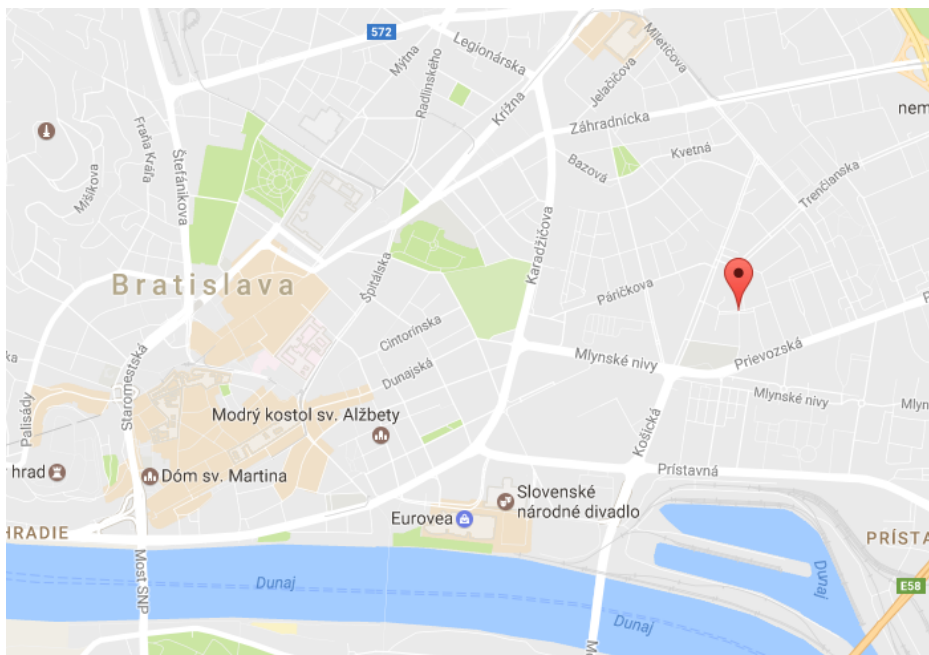
nevyskytujú sa

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetný hodnotený pozemok sa nachádza v hl. meste Bratislava v katastrálnom území Nivy. Pozemok sa nachádza vo dvore medzi bytovými domami z tehlovej konštrukcie, a stavbou garáží, v intraviláne mesta Bratislava, v zastavanom území, s využitím ako Zastavané plochy a nádvoria. Jedná sa o širšie centrum mesta Bratislava.

Katastrálne územie Nivy poskytuje kompletnú občiansku vybavenosť ako sú základné a stredné školy, miestne úrady, kompletná sieť obchodov a prevádzok služieb. Vzdialenosť do centra mesta je do 5 minút automobilovou, alebo mestskou hromadnou dopravou, do 10 min pešou chôdzou. Vzdialenosť zastávky MHD je do 5 minút.



Obr. č. 1: poloha nehnuteľnosti

b) Analýza využitia nehnuteľností

Pozemok má využitie ako zastavané plochy a nádvoria. Na pozemku sa nachádza stavba kioskovej trafostanice s okapovým chodníkom.

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

Na nehnuteľnosti pozemku neviazne žiadne riziko technického charakteru, alebo právneho charakteru, uvedeného v liste vlastníctva.

2.1 POZEMKY**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU****2.1.1.1.1 Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 9737/1****POPIS**

Predmetný hodnotený pozemok sa nachádza v zastavanom území hl. mesta Bratislava, k.ú. Nivy.

Jedná sa o pozemok vo vlastníctve hl. mesta Bratislava, parcela reg. „C,, KN s parc. č. 9737/1 druh zastavané plochy a nádvorcia o výmere 3835 m². Parcela je vedená na liste vlastníctva č. 1, vo vlastníctve Hl. mesta SR Bratislava v spoluvlastníckom podiele 1/1.

Pozemok sa nachádza v rovinnom teréne, v zastavanom území, mestskej časti Ružinov, k.ú. Nivy. Napojenie pozemku na verejnú inžiniersku sieť je bezproblémové, pozemok je prístupný z verejnej cestnej komunikácie prízjazdom zo strany ulice Oravská, a má využitie ako dvor, resp. park, ktorý sa nachádza vo vnútri bloku bytových domov. Predmetom ohodnotenia je výmera pozemku podľa geometrického plánu č. 270/2016, v rozsahu určenom ochranným pásmom stavby kioskovej trafostanice, podľa zákona o energetike, zák. č. 251/2012 Z.z.

Podľa územnoplánovacej informácie MAG OUIK 36202/17-20966

zo dňa 29.03.2017 je určené funkčné využitie územia v ktorom sa pozemok nachádza, ako:

- viacpodlažná zástavba obytného územia, stabilizované územie, kód funkcie 101, t.j. územia slúžiace pre bývanie vo viacpodlažných bytových domoch a k nim nevyhnutne prislúchajúce 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 a zariadenia pre požiarnu ochranu a civilnú obranu.

Podľa územnoplánovacej informácie je prípustné umiestňovať stavby a zariadenia zabezpečujúce komplexnosť a obsluhu obytného územia, ako napr. zariadenia občianskej vybavenosti, predovšetkým vstavané do objektov bývania, alebo zeleň líniová, alebo plošná. V obmedzenom rozsahu sú prípustné stavby bytových domov do 4 nadzemných podlaží a rodinné domy. (viď. ÚPI v prílohe č. 5).

Územnoplánovacia informácia bola vystavená pre účel zriadenia vecného bremena strpieť umiestnenie, užívania, prevádzkovanie, opravy elektrickej stanice - kioskovej trafostanice TS 1892 s okapovým chodníkom a manipulačnou plochou a povinnosť strpieť ochranné pásmo elektrickej stanice podľa zákona č. 251/2012 Z.z. na predmetnom pozemku.

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

VŠH je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci i predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou i predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

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

$$V\check{S}H = V\check{H} * M * k$$

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

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

- ks - koeficient všeobecnej situácie (1,70 - 1,90)
kv - koeficient intenzity využitia (1,3 - 2)
kd - koeficient dopravnej situácie (1,05 - 1,2)
kp - koeficient obchodnej alebo priemyselnej polohy (1,2 - 1,5)
ki - koeficient druhu pozemku (0,8 - 1,5)
kz - koeficient zvyšujúcich faktorov (1,01 - 3)
kr - koeficient redukujúcich faktorov (0,2 - 0,99)

Podľa ponúk realitných kancelárií sa jednotková ponuková cena nehnuteľnosti stavebných pozemkov určených pre výstavbu bytových alebo občianskych budov v mestskej časti Bratislava - Nivy, k.ú. Nivy pohybuje v rozmedzí 150 - 300 euro/1 m². Reálna kúpno - predajná cena nehnuteľnosti pozemkov sa uvažuje na základe reálnych kúpno - predajných zmlúv v priemere o 5 - 20% nižšia ako sú ponukové ceny nehnuteľností.

Vo výpočte bol použitý redukujúci faktor vo výške 0,8 vzhľadom k tomu, že sa jedná o pozemok s obmedzeným využitím pre výstavbu viacpodlažných budov, a pre nízku výmeru pozemku. (viď. ÚPI v prílohe č. 5).

Všeobecná hodnota pozemku je základný predpoklad pre ďalší výpočet výšky nájmu predmetného pozemku, ako aj pre výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
9737/1	zastavaná plocha a nádvorie	3835	3835,00	1/1	3835,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
kv 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
kd 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
kp koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,10
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
kr koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,10 * 1,50 * 1,00 * 0,80$	1,9800
Jednotková hodnota pozemku	$V\check{S}_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,9800$	131,45 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}_{POZ} = M * V\check{S}_{MJ} = 3\ 835,00 \text{ m}^2 * 131,45 \text{ €/m}^2$	504 110,75 €

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 9737/1

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	131,450 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,01 %
Daň z príjmu:	0 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,00
Počet MJ pozemku:	3 835,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 131,450 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,00 = 6,579 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 3\,835,00 \text{ m}^2 * 6,579 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 25\,230,47 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 9737/1, obec Bratislava, k.ú. Nivy

POPIS

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú pre určený pozemok 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 dotknutého pozemku.

Pre výpočet vecného bremena volím tento postup:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena druh závada pre časovo neobmedzené obdobie

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 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 nieje platcom dane z príjmu z vlastného majetku.

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

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

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

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

Výška nájmu pozemku 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 neprímeranou pohnútkou.

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

k - diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosahuje v desatinnom tvare (%/100)

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. 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.

Predpokladaný hrubý výnos je redukovaný o bežné náklady a bežnú stratu (riziko straty) pre danú lokalitu. Bežná strata z prenájmu pozemku v danej lokalite, resp. je stanovené vo výške 50%.

Náklady s údržbou pozemku sa neuvažujú v prípade stavby na pozemku, správne náklady sú uvažované vo výške 1% bez zaťaženia pozemku, 1,5% pri zaťažení pozemku vecným bremenom práva stavby.

Obmedzenie z titulu závädy pri zohľadnení zaťaženia pozemku vecným bremenom práva stavby podzemnej garáže je uvažované podľa odborného odhadu vo výške 70%.

Rozsah vecného bremena je počítaný podľa geometrického plánu vo výmere 20 m².

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.

Základná úroková sadzba ECB: 0,01 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
parc.č. 9737/1	20	m ²	20,00	6,579	131,58

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Správne náklady	13,28
Predpokladané bežné náklady spolu:	13,28

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 131,58 - 13,28 - 65,79 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 52,51 €/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	19,92
Predpokladané budúce náklady spolu:	19,92

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

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

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 131,58 - 19,92 - 65,79 (50% strata) - 65,79 (50% obmedzenie) = - 19,92 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 19,92 - 52,51| = **72,43 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 72,43 * \frac{(1 + 0,0001)^1 - 1}{(1 + 0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{72,42 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 72,42 / 20 = \mathbf{3,62 \text{ €/m}^2}$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 72,43 * \frac{(1 + 0,0001)^{20} - 1}{(1 + 0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{1\ 447,08\ \text{€}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\ 447,08 / 20 = \mathbf{72,35\ \text{€/m}^2}$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

504 110,75 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok reg. „C-KN,, parc. č. 9737/1 - parc. č. 9737/1 (3 835 m ²)	504 110,75
Spolu VŠH	504 110,75
Zaokrúhlená VŠH spolu	504 000,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: **504 000,00 €**

Slovom: **Päťstoštyritisíc Eur**

3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Všeobecná hodnota vecného bremena na parc. č. 9737/1, (v rozsahu 20 m ²), obec Bratislava, k.ú. Nivy	1 447,08	znižuje
Spolu VŠH	1 447,08	
Zaokrúhlene	1 450,00	

Slovom: **Jedentisícštyristopäťdesiat Eur**

V Bratislave dňa 23.5.2017

Ing. Monika Nitková

IV. PRÍLOHY

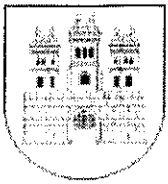
Príloha č.1	Objednávka
Príloha č.2	Výpis katastra nehnuteľností
Príloha č.3	Katastrálna mapa
Príloha č.4	Geometrický plán
Príloha č.5	Územnoplánovacia informácia
Príloha č.6	Fotodokumentácia

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 37/2017

Ing. Monika Nitková



Objednávka číslo OTS1701607

SNM/17/047/LP

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

Objednávame u Vás vyhotovenie znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena strpieť umiestnenie, užívanie, prevádzkovanie, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektrickej stanice - kioskovej trafostanice TS 1892 s okapovým chodníkom a manipulačnou plochou a povinnosť strpieť ochranné pásmo elektrickej stanice podľa zákona č. 251/2012 Z. z. na pozemku registra "C" v k. ú. Nivy, parc. č. 9737/1 - zastavané plochy a nádvorja vo výmere 3835 m² zapísaného na LV č. 1 ako vlastníctvo hlavného mesta SR Bratislava v rozsahu definovanom geometrickým plánom č. 270/2016 pre stavbu "Bratislava - Oravská ulica VN, TS, NN".

Cena cca 150,- 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-

zodpovedná osoba
pečiatka a podpis

Vyhotovil: Rožňovcová Monika
Telefón č.: (02)593 562 48
Mobil č.:
Schválil: Bialko Miroslav dňa 16.05.2017
V Bratislave dňa: 11.05.2017

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

Okres: **Bratislava II**
Obec: **BA-m.č. RUŽINOV**
Katastrálne územie: **Nivy**

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia **23.05.2017**
Čas vyhotovenia: **09:42:23**

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.
9737/ 1	3835	Zastavané plochy a nádvoría	18	1		48014	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

LIST VLASTNÍCTVA č. 1

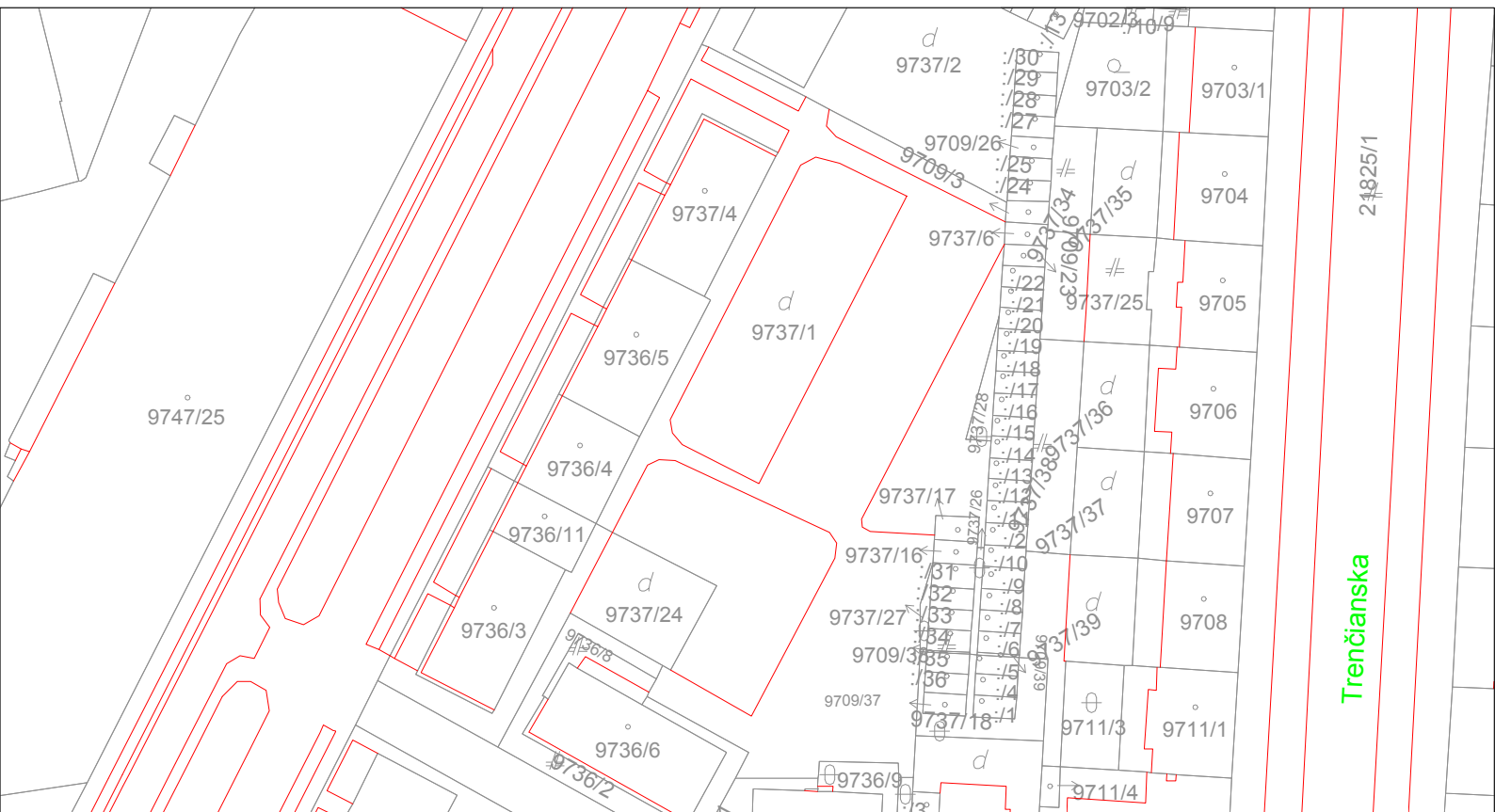
Por. číslo	Priezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Hlavné mesto SR Bratislava, Primaciálne nám. 1, Bratislava, PSČ 81499, SR	1 / 1
IČO :		
2	EUROVEA, a.s., Pribinova 10, Bratislava, PSČ 811 09, SR	/
IČO :		
5	Holbík Pavol r. Holbík, Karadžičova 55, Bratislava, PSČ 81107, SR	/
Dátum narodenia :	20.04.1956	
8	Agnesa Elezi, Roľnícka 51, Bratislava, PSČ 83107, SR	/
IČO :		
9	Centrum voľného času ESKO, Chlumeckého 12, Bratislava, PSČ 821 03, SR	/
IČO :		
10	Moravčík Jozef r. Moravčík, Ing., Kvačalova 51, Bratislava, PSČ 821 08, SR	/
Dátum narodenia :	21.02.1979	

Informatívna kópia z mapy

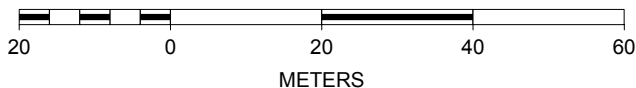
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava II
Obec: BA-m.č. RUŽINOV
Katastrálne územie: Nivy

23. mája 2017 11:02



SCALE 1 : 1 002



Trenčianska



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

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

Vyhotovitel JUMI s.r.o. Medziloborecká 27 821 01 Bratislava ičo: 35931469	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava II	Obec BA – m. č. Ružinov
	Kat. územie Nivy	Číslo plánu 270/2016	Mapový list č. Bratislava 8-0/14
GEOMETRICKÝ PLÁN na zriadenie vecného bremena ochranného pásma na parc.č. 9737/1			
Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Monika Vičková
Dňa: 1.11.2016 Meno: Miroslav Orel	Dňa: 1.11.2016 Meno: Ing. Ivan Mišík	Dňa: 24. NOV. 2016 Číslo: 2490/1216	
Nové hranice boli v prírode označené neboli označené	Náležitosti a presnosť zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 3732	Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii	Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis



21835/13

9737/5

d
9737/2

:/29
:/28
:/27
9709/26
:/25
:/24
9709/3

9703/2

9737/34

d
9737/35

9737/4

d
9737/1

9737/6
9709/23
:/22
:/21
:/20
:/19
:/18
:/17
:/16
:/15

9737/25

9736/5

3 -3.90- 4
-5.00-
-5.00-
2 -3.90- 1

9737/38

:/14
:/13
:/12
:/11

9736/4

9737/17
9737/16
:/31
:/32
:/33
:/34

:/2
:/10
:/9
:/8
:/7
:/6

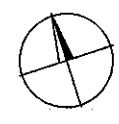
9736/11

d
9737/24

9709/38
9737/26
:/35
:/36
9709/37

9737/26
:/5
:/4
:/3

9736/3



9736/8

9736/9

9736/6

9736/7

9736/10
:/3
:/2

21834

9736/2

9736/1

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m ²		
LV	PK	KN													
1		9737/1		3835	zast.pl.	Stav právny je totožný s registrom C KN					9737/1		3835	zast.pl. 18	Hlavné mesto SR Bratislava
<p><i>Spolu:</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Legenda: kód spôsobu využívania 18 - Pozemok, na ktorom je dvor</i></p> <p><i>Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie ochranného pásma na parc.č. 9737/1 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava</i></p>															



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Sekcia územného plánovania

oddelenie usmerňovania investičnej činnosti

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

Oddelenie majetkových vzťahov

Mgr. Podhradská

Tu

84278/2017

Váš list číslo/zo dňa
MAGS OMV
34226/2017

Naše číslo
MAGS OUIK
36202/17-20966

Vybavuje/linka
Ing. arch. Labanc / 213

Bratislava
29. 03. 2017

Vec

Územnoplánovacia informácia

žiadateľ:	OMV
žiadosť zo dňa:	26. 01. 2017
pozemok parc. číslo:	9737/1 – záujmová časť – podľa priloženej kópie katastrálnej mapy a GP č. 270/2016 zo dňa 01. 11. 2016
katastrálne územie:	Nívy
bližšia lokalizácia pozemku v území:	Oravská ulica
zámer žiadateľa:	pre potreby zriadenia vecného bremena strpiet' umiestnenie, užívanie, prevádzkovanie, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektrickej stanice – kioskovej trafostanice TS 1892 s okapovým chodníkom a manipulačnou plochou a povinnosť strpiet' ochranné pásmo elektrickej stanice podľa zákona č. 251/2012 Z. z. na predmetnom pozemku

Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov stanovuje pre územie, ktorého súčasťou je **záujmová časť** pozemku parc. č. 9737/1, **funkčné využitie územia: viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101, stabilizované územie.**

Funkčné využitie územia:

viacpodlažná zástavba obytného územia, číslo funkcie 101

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 požiarnu ochranu a civilnú obranu.

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

Laurinská 7, III. poschodie, 8. dverí 309

TELEFÓN
02/59 35 62 49

FAX

BANKOVÉ SPOJENIE
ČSOB: 25829413/7500

IČO
603 481

INTERNET
www.bratislava.sk

E-MAIL
ouic@bratislava.sk

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:

Parcely sú 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 vnútornom meste** sa vyskytujú stabilizované územia so zástavbou mestského typu, komplexy zástavby, areály a územia izolovanej zástavby, najmä bytové domy sídliskového typu a enklávy rodinných domov. V dotváraní územia je 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. Táto

úloha musí byť jednoznačne 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).

Pre posúdenie investičného zámeru nachádzajúceho sa len v časti funkčnej plochy platia na ploche, na ktorej má byť realizovaný zámer zástavby definície a ukazovatele intenzity využitia územia záväzné pre celú funkčnú plochu. V konkrétnom bloku je možné riešiť návrh zástavby celého bloku s vyjadrením etapizácie zástavby, a to na úrovni riešenia ÚPN Z, UŠ Z, resp. dokumentácie pre územné rozhodnutie.

Informujeme Vás, že Územný plán hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007 a jeho zmeny a doplnky 01, zmeny a doplnky 02, zmeny a doplnky 03 a zmeny a doplnky 05 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.

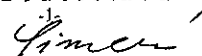
Komplexné informácie o Vašom záujmovom území získate nahliadnutím do zverejnených hore uvedených dokumentov.

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. MAGS OUIK 36202/17-20966 zo dňa 29. 03. 2017 platí jeden rok odo dňa jej vydania, ak nebola schválená nová územnoplánovacia dokumentácia alebo jej zmeny a doplnky, na základe ktorých bola vydaná.

S pozdravom

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



Ing. Ľudmila Simeunovičová
 poverená vedením oddelenia

Co: MG OUIK - archív

FOTODOKUMENTÁCIA
Stavba kioskovej trafostanice a poloha pozemku v m.č. Ružinov

