

OBJEDNÁVATEĽ



SLOVENSKÁ SPRÁVA CIEST

**DOKUMENTÁCIA NA STAVEBNÉ POVOLENIE
B**

CESTA I/63 BRATISLAVA - DUNAJSKÁ LUŽNÁ III. ÚSEK DUNAJSKÁ LUŽNÁ		GC GEOCONCEPT	
PREHĽADNÁ SITUÁCIA		STUPEN DSP	ČÍSLO ZÁKAZKY 2017/0002
OBJEDNÁVATEĽ: SLOVENSKÁ SPRÁVA CIEST			
HLAVNÝ INŽ. PROJ. Ing. Jaroslav KRČ	TECH. KONTROLA Ing. Jaroslav KRČ	SOUADNÝ SYSTÉM JTSK	KATASTRÁLNE ÚSTREDIE NOVÉ KOŠARISKÁ, JAMNÍKOVÁ
ZODP. PROJ. Ing. Dušan HESTERA	VED. ÚSTAV Ing. Ľuboš ROJKO, PhD.	VÝŠKOVÝ SYSTÉM BpV	ÚČELNÉ PRÍLOHY SUPRAVA
VYPRACOVAL Ing. Dušan HESTERA	DÁTUM 04. 2017	FORMÁT A4	MIERKA 1:5000
		OBR. SENEČ	B

1455	183/34	722	orná p.	9	640_RZ	177			183/34	545	orná p. 1	detto
2011	194	3394	zast.pl.	10	640_RZ	134			(194	3260	zast.pl.)	detto
1976	664/100	6013	orná p.	11	514_RZ	42			(664/100	5971	orná p.)	detto
1976	665/100	8082	orná p.	12	514_RZ	22			(665/100	8015	orná p.)	detto
1219	672/11	588	zast.pl.	15	609_RZ	17			672/11	571	zast.pl. 22	detto
2011	672/31	698	zast.pl.	17	608_RZ	57			672/31	641	zast.pl. 22	detto
1410	754/2	6016	zast.pl.	16	608_RZ	277			754/2	5699	zast.pl. 22	detto
									754/4	34	zast.pl. 22	detto
									754/5	6	zast.pl. 22	detto
1410	754/9	508	zast.pl.	18	608_RZ	93			754/9	395	zast.pl. 22	detto
									754/6	20	zast.pl. 22	detto

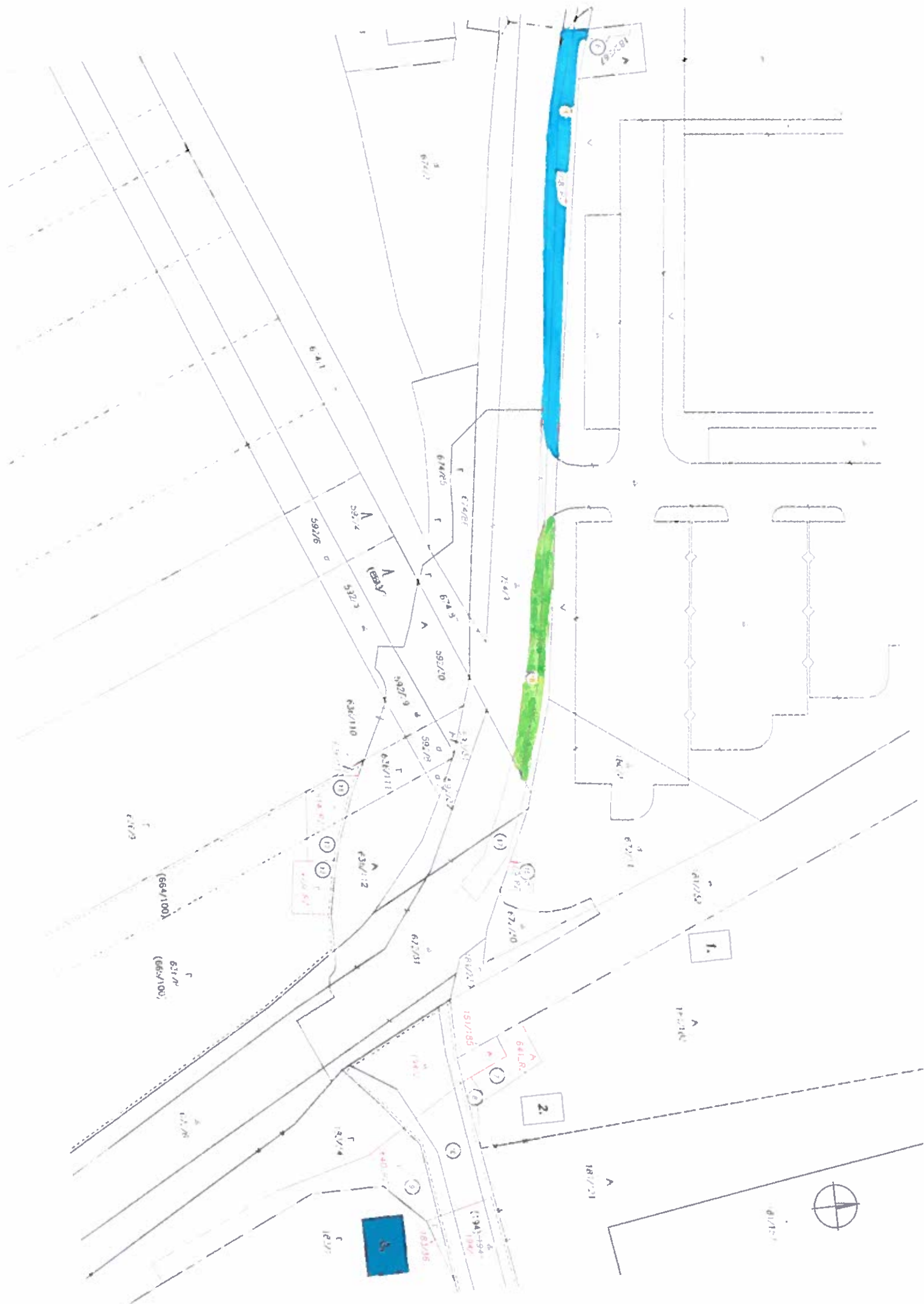
1.

2.

3.

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

Vyhotoviteľ GEOCONSULT spol. s.r.o. Tomášikova 10/E Bratislava 821 03 IČO: 31422969		Kraj Bratislavský	Okres Senec	Obec DUNAJSKÁ LUŽNÁ
		Kat. územie Jánošíkova	Číslo plánu 4/2017	Mapový list č. ZS-XVIII-24-2, 24-3
GEOMETRICKÝ PLÁN na odčlenenie dočasných záberov parc. č. 101-03_RZ, 501_RZ, 513_RZ, 514_RZ, 608_RZ, 609_RZ, 640_RZ, 641_RZ.				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil
Dňa: 04.03.2017	Meno: Ing. Juraľ Bahna	Dňa: 04.03.2017	Meno: Ing. Juraľ Bahna	Meno:
Nové hranice boli v prírode označené drevenými kolíkmi		Náležitostami a spôsobom zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1283E				
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		



Znalec: Ing. Monika Švecová, Dechtice č. 582, 919 53, tel. č. 0908 755533

Znalkyňa pre odbor stavebníctvo, odvetvie odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo 913502

Zadávatel: Slovenská správa ciest, Investičná výstavba a správa ciest Bratislava, Miletičova 19, 826 19

Bratislava

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č.: O-601-6153/2017 zo dňa 3. 8. 2017

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 28/2017

Vo veci: stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľností a nájmu podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších zmien a doplnkov, ktoré nehnuteľnosti sú oddelené podľa priložených geometrických plánov pre stavbu "Cesta I/63 Bratislava - Dunajská Lužná, III. Úsek Dunajská Lužná" v obci Dunajská Lužná

A) v katastrálnom území Jánošíková

- pri trvalom zábere pozemkov na parcely, ktoré sú riešené geometrickým plánom č. 4/2017 na odčlenenie pozemkov parc. č. 95/9, 97/6, 137/39, 171/6, 172/4, 173/11, 12, 13, 14, 15, 176/33, 34, 180/319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 181/235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 243, 244, 672/32, 33, 34, 35, 36, 37 a určenie vlastníckych vzťahov k nim a na odňatie z PP p. č. 181/235

- pri dočasnom zábere pozemkov na parcely, ktoré sú riešené geometrickým plánom č. 4/2017 na odčlenenie dočasných záberov parc. č. 101 - 03_RZ, 501_RZ, 513_RZ, 514_RZ, 608_RZ, 609_RZ, 640_RZ, 641_RZ

B) v katastrálnom území Nové Košariská

- pri trvalom zábere pozemkov na parcely, ktoré sú riešené geometrickým plánom č. 5/2017 na odčlenenie parc. č. 19/8, 20/7, 21/8, 140/9, 10, 141/5, 6, 213/14, 15, 17, 18, 214/19, 218/9, 10 a určenie vlastníckych vzťahov k nim

- pri dočasnom zábere pozemkov na parcely, ktoré sú riešené geometrickým plánom č. 5/2017 na odčlenenie dočasných záberov parc. č. 101 - 03_RZ, 512_RZ

všetko pre účel na majetkovoprávnu prípravu pre stavbu "Cesta I/63 Bratislava - Dunajská Lužná, III. Úsek Dunajská Lužná".

Počet listov (z toho príloh): 75 (z toho 46 príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 5

4. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY PRE SKUPINU OBJEKTOV: k. ú. Jánošíková - dočasný záber

V obci Dunajská Lužná, v k. ú. Jánošíková je cesta I/63 z pohľadu záberu pozemkov na dočasný záber riešená na časti parciel, ktoré sú odčlenené podľa geometrického plánu č. 4/2017 na odčlenenie dočasných záberov parc. č. 101-03_RZ, 501_RZ, 513_RZ, 514_RZ, 608_RZ, 609_RZ, 640_RZ, 641_RZ, ktorý bol vyhotovený a autorizačne overený Ing. Jurajom Bahnom dňa 04. 03. 2017.

Skupina pozemkov "k. ú. Jánošíková - dočasný záber" je rozdelená na dve podskupiny - parcely registra "C" a parcely registra "E".

4.1 POZEMKY

4.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

4.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

4.1.1.1.1 k. ú. Jánošíková - parc C

POPIS

V tejto podskupine sú hodnotené pozemky v k. ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná riešené v geometrickom pláne č. 4/2017 na odčlenenie dočasných záberov parc. č. 101-03_RZ, 501_RZ, 513_RZ, 514_RZ, 608_RZ, 609_RZ, 640_RZ, 641_RZ, ktorý bol vyhotovený a autorizačne overený Ing. Jurajom Bahnom dňa 04. 03. 2017, pozemky, ktoré sú označené z výkazu výmer ako doterajší stav - parcely registra "C" s podlomením čísla dielu zo zmien v m², ktorý je predmetom dočasného záberu.

Niektoré objekty sú riešené spolu na parcelách registra "C" aj registra "E", preto pre prehľadnosť uvádzam všetky objekty len v tejto podskupine.

Ide o objekty:

- 101 - 03_RZ - úprava cesty I/63 - tvoria ho diely č. 1, 2, 3, 4, ktoré sú vytvorené - diel č. 1 vo výmere 14 m² z parcely registra "E" č. 97; diel č. 2 vo výmere 45 m² z parcely registra "C" č. 97/5; diel č. 3 vo výmere 5 m² z parcely registra "C" č. 171/2; diel č. 4 vo výmere 3 m² z parcely registra "E" č. 173/3;
- 501_RZ - predĺženie existujúcej chráničky kanalizačného výtlaku v km 8,641 - tvorí ho diel č. 14 vo výmere 26 m² z parcely registra "E" č. 180/102 - LV č. 1174, vlastník SR v správe SSC
- 513_RZ - predĺženie existujúcej chráničky na vodovode DN 100 v km 8,592 - tvorí ho diel č. 5 vo výmere 24 m² z parcely registra "C" č. 180/38
- 514_RZ - úprava vodovodu DN 300 v križovatke ul. Hlavná - Orechová - tvoria ho diel č. 11 vo výmere 42 m² z parcely registra "E" č. 664/100 a č. 12 vo výmere 22 m² z parcely registra "E" č. 665/100
- 608_RZ - osvetlenie v obci Dunajská Lužná - tvoria ho diely č. 6, 16, 17, 18, ktoré sú vytvorené - diel č. 6 vo výmere 9 m² z parcely registra "C" č. 180/267; diel č. 16 vo výmere 277 m² z parcely registra "C" č. 754/2; diel č. 17 vo výmere 57 m² z parcely registra "C" č. 672/31; diel č. 18 vo výmere 93 m² z parcely registra "C" č. 754/9;
- 609_RZ - ochrana napájacieho VN vedenia TS 2733 na Orechovej ul. - tvoria ho diel č. 13 vo výmere 45 m² z parcely registra "E" č. 665/100 a č. 15 vo výmere 17 m² z parcely registra "C" č. 672/11

- 640_RZ - cestná dopravná signalizácia v križovatke cesty I/63 - Orechová - Lipnická - tvoria ho diel č. 8 vo výmere 11 m² z parcely registra "C" č. 181/183, č. 9 vo výmere 177 m² z parcely registra "C" č. 183/34 a č. 10 vo výmere 134 m² z parcely registra "E" č. 194

- 641_RZ - elektrická prípojka NN pre cestnú dopravnú signalizáciu - tvorí ho diel č. 7 vo výmere 47 m² z parcely registra "C" č. 181/183

Hranice nie sú v teréne zreteľné a nemajú označené lomové body.

Pozemky sa nachádzajú v zastavanom území obce Dunajská Lužná, pri hlavnej ceste, s možnosťou napojenia na všetky IS. Ide o rovinaté pozemky.

Poloha obce vzhľadom k hlavnému mestu SR, k Bratislave je veľmi priaznivá - 15 km, od Šamorína 7 km, od okresného mesta Senec 20 km.

Tieto skutočnosti významne ovplyvňujú hodnotu nehnuteľností v obci. Z tohto dôvodu som vo výpočte uvažovala so 40 % z východiskovej hodnoty pozemkov v Bratislave.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty ročného nájmu za pozemky som uvažovala s obdobím návratnosti investície 15 rokov. Úrokovú mieru ako alternatívny vklad kapitálu na termínovaných účtoch pri ročnej viazanosti za rok 2016 pre vklady domácností 1,41%/r zverejnený v štatistike NBS a s daňou z príjmu 19 % pre fyzické osoby v súlade so zákonom č. 595/2003 z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

Obec:

Dúbravy

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

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	1,60
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	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	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_t koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
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	$K_{PD} = 1,60 * 1,00 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,2400
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * K_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,2400$	86,05 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 762,00 \text{ m}^2 * 86,05 \text{ €/m}^2$	65 570,10 €

4.1.1.1.2 k. ú. Jánošíková - parc E

POPIS

V tejto podskupine sú hodnotené pozemky v k. ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná riešené v geometrickom pláne č. 4/2017 na odčlenenie dočasných záberov parc. č. 101-03_RZ, 501_RZ, 513_RZ, 514_RZ, 608_RZ, 609_RZ, 640_RZ, 641_RZ, ktorý bol vyhotovený a autorizačne overený Ing. Jurajom Bahnom dňa 04. 03. 2017, pozemky, ktoré sú označené z výkazu výmer ako doterajší stav - parcely registra "E" s podlomením čísla dielu zo zmien v m², ktorý je predmetom dočasného záberu.

Predmetom ohodnotenia nie sú pozemky, ktoré sú vo vlastníctve SR, v správe SSC. Ide o pozemky 97/0/1 - objekt 101-03_RZ a 180/102/14 - objekt 501_RZ.

Všetky riešené objekty kvôli prehľadnosti sú popísané v podskupine dočasný záber pri parcelách registra "C".

Pri výpočte všeobecnej hodnoty ročného nájmu za pozemky som uvažovala s obdobím návratnosti investície 15 rokov. Úrokovú mieru ako alternatívny vklad kapitálu na termínovaných účtoch pri ročnej viazanosti za rok 2016 pre vklady domácností 1,41%/r zverejnený v štatistike NBS a s daňou z príjmu 19 % pre fyzické osoby v súlade so zákonom č. 595/2003 z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

Obec:

Dunajská Lužná

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 40,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 26,56 \text{ €/m}^2$

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	1,60
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	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	2. obchodná poloha a byty	1,50
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
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	$k_{PD} = 1,60 * 1,00 * 0,90 * 1,50 * 1,50 * 1,00 * 1,00$	3,2400
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 26,56 \text{ €/m}^2 * 3,2400$	86,05 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 246,00 \text{ m}^2 * 86,05 \text{ €/m}^2$	21 168,30 €

8. NÁJMY

8.1.NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

8.1.1 k. ú. Jánošíková - parc C

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	86,050 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	15 rokov
Úroková miera:	1,41 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	762,00 m ²


Nájom za rok na m²: $VSH_{NPMJ} = VSH_{POZMJ} \cdot \left[\frac{(1+k)^n \cdot k}{(1+k)^n - 1} \right] \cdot k_n$

$VSH_{NPMJ} = 86,050 \cdot \left[\frac{(1+0,0141)^{15} \cdot 0,0141}{(1+0,0141)^{15} - 1} \right] \cdot 1,19 = 7,622 \text{ €/m}^2/\text{rok}$

Nájom za rok spolu: $VSH_{NP} = M \cdot VSH_{NPMJ} = 762,00 \text{ m}^2 \cdot 7,622 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 5\,807,96 \text{ €/rok}$

V Dechticiach dňa 26.8.2017




Ing. Monika Švecová
znalkyňa

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

Okres: **Senec**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **DUNAJSKÁ LUŽNÁ**

Dátum vyhotovenia **06.10.2017**

Katastrálne územie: **Jánošíková**

Čas vyhotovenia: **10:37:50**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1410

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
173/ 2	19	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		, 501
754/ 1	2763	Zastavané plochy a nádvorí	22	1		, 501
754/ 2	6016	Zastavané plochy a nádvorí	22	2		, 501
754/ 9	508	Zastavané plochy a nádvorí	22	2		, 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 súčasť

Druh chránenej nehnuteľnosti:

501 - Chránená vodohospodárska oblasť

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05,
SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Zápis v zmysle zákona č.135/1991 Zb.

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

- 1 V zmysle znenia § 11 a § 43 Zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov sa k p.č. 754/2 zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu vstupu v rozsahu uvedenom na GP č. 179-1/2016, č. ov. 1634/16 zo dňa 15.8.2016 na uvedený pozemok v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti a v práve zriaďovať na uvedenom pozemku elektrické vedenia a elektroenergetické zariadenie distribučnej sústavy, v súlade s priloženým geometrickým plánom z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy, v prospech vlastníka tohto elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, Z-6069/16, pvz 685/16

Iné údaje:

- 1 Rozhodnutie o umiestnení stavby 'Cesta I/63 Bratislava-Dunajská Lužná, III. úsek' Č.j. Výst.1686-102-DL-15-Va zo dňa 10.9.2015,
GP č. 15/15 zo dňa 22.4.15, č. overenia 568/15, č. ZPMZ 1175, R-997/15, pvz 142/16

Poznámka:

Bez zápisu.