

Bod č.

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál na rokovanie Zastupiteľstva
Bratislavského samosprávneho kraja

12. mája 2023

Návrh

na určenie primeranej jednorazovej odplaty za zriadenie zákonného vecného bremena v prospech Západoslovenskej distribučnej, a.s., na majetku Bratislavského samosprávneho kraja v k. ú. Dedinka pri Dunaji a k. ú. Nová Ves pri Dunaji

Materiál predkladá:

Mgr. Juraj Droba, MBA, MA
predseda
Bratislavského samosprávneho kraja

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Prílohy
4. Stanoviská komisií

Zodpovední:

Ing. Patrícia Mešťan, MA
riadiťka
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Spracovatelia:

JUDr. Matúš Šaray
vedúci právneho oddelenia

Mgr. Gabriela Korčáková
referentka právneho oddelenia

Bratislava
máj 2023

Návrh uznesenia

UZNESENIE č./2023

zo dňa 12. 05. 2023

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho po prerokovaní materiálu

A s c h v a ľ u j e

výšku jednorazovej odplaty za zriadenie zákonného vecného bremena na pozemkoch vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja,

- a) v k.ú. Dedinka pri Dunaji, obec: Nová Dedinka, okres: Senec, zapísaných na LV č. 636, pozemky registra „C“
- parc.č. 175/22, o výmere 396 m², ostatná plocha v rozsahu 80 m²
 - parc.č. 175/27, o výmere 311 m², ostatná plocha v rozsahu 96 m²
 - parc.č. 181/2, o výmere 770 m², zastavaná plocha a nádvorie v rozsahu 18 m²
 - parc.č. 181/3, o výmere 17 m², zastavaná plocha a nádvorie v rozsahu 7 m²
 - parc.č. 182/1, o výmere 4255 m², zastavaná plocha a nádvorie v rozsahu 76 m²
 - parc.č. 182/2, o výmere 1649 m², zastavaná plocha a nádvorie v rozsahu 52 m²
 - parc.č. 182/3, o výmere 294 m², zastavaná plocha a nádvorie v rozsahu 8 m²
 - parc.č. 182/4, o výmere 139 m², zastavaná plocha a nádvorie v rozsahu 34 m²
 - parc.č. 182/5, o výmere 5444 m², Zastavaná plocha a nádvorie v rozsahu 331 m² spolu 702 m²
- b) v k.ú. Nová Ves pri Dunaji, obec: Nová Dedinka, okres: Senec, zapísaných na LV č. 1763, pozemok registra „E“
- parc.č. 649, o výmere 381 m², ostatná plocha v rozsahu 19 m²

v prospech oprávneného - Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518,

za jednorazovú odplatu v sume 5576- €/ t. j. 7,73 €/m²,

zriadené zákonné vecné bremeno spočíva v:

práve zriaďovať na zaťažených nehnuteľnostiach elektroenergetické zariadenie a v práve vstupu na zaťažené nehnuteľnosti v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom c. 408/2021, úradne overeným dňa 07.12.2022 pod G1-1955/2022, a geometrickým plánom c. 408-2/2021, úradne overeným dna 01.12.2022 pod G1-2099/2022 z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k zaťaženým nehnuteľnostiam, vybudovaním elektroenergetického zariadenia v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia,

B u k l a d á

riaditeľke Úradu Bratislavského samosprávneho kraja zabezpečiť prípravu, spracovanie a podpis Zmluvy v zmysle textu uznesenia v časti A.

Termín: 30.06.2023

Dôvodová správa

Dňa 14.02.2023 bolo Bratislavskému samosprávnemu kraju doručené oznámenie Západoslovenskej distribučnej, a.s. o vykonaní zápisu zákonného vecného bremena pod č. Z-161/2023 na pozemkoch nachádzajúcich sa

- c) v katastrálnom území Dedinka pri Dunaji, zapísaných na LV č. 636, pozemky registra „C“
parc.č. 175/22, parc.č. 175/27, parc.č. 181/2,3 a parc.č. 182/1-5
- d) v katastrálnom území Nová Ves pri Dunaji, zapísané na LV č. 1763 t. j. pozemok registra „E“ s parc.č. 649

Vecné bremeno bolo na pozemkoch zapísané v súvislosti s výstavbou elektroenergetického zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s.s ktoré bude tvoriť súčasť Distribučnej sústavy:

- podzemné káblové NN vedenie
- podzemné káblová VN vedenie.

Rozsah vecného bremena je vyznačený v geometrickom pláne č. 408/2021 zo dňa 17.10.2023 pod číslom G1-1955/2022 a v geometrickom pláne na zameranie vecného bremena č. 408-2/2021 zo dňa 16.11.2022, úradne overenom dňa 1.12.2022 pod číslom G1-2099/2022.

Vecné bremeno bolo zapísané v súlade § 11 ods. 10 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len: „zákon o energetike“).

Západoslovenská distribučná, a.s. je držiteľom povolenia č. 2007F 0258 na podnikanie v elektroenergetike v rozsahu distribúcia elektriny vydaného rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví a zabezpečuje prevádzkovanie svojej regionálnej distribučnej sústavy na vymedzenom území, ktoré tvoria územia Bratislavského, Trnavského, Nitrianskeho a Trenčianskeho kraja.

Podľa § 11 ods. 1 písm. f) a g) zákona o energetike môže držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme zriaďovať na cudzích pozemkoch mimo zastavaného územia obce elektrické vedenie a elektroenergetické zariadenie prenosovej sústavy a distribučnej sústavy, plynovody a plynárenské zariadenia prepravnej siete, distribučnej siete, zásobníka a zariadení určených na ich ochranu, zabránenie ich porúch alebo havárií, alebo na zmiernenie dôsledkov porúch alebo havárií na ochranu života, zdravia a majetku osôb; a vykonávať na cudzích nehnuteľnostiach povolenú činnosť na elektroenergetických zariadeniach alebo na plynárenských zariadeniach potrebných na zabezpečenie prevádzky sústavy alebo siete, ktorých výstavba bola povolená podľa stavebných predpisov.

Podľa § 11 ods. 8 zákona o energetike povinnosti zodpovedajúce oprávneniam podľa odseku 1 sú vecnými bremenami spojenými s vlastníctvom nehnuteľnosti. Návrh na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností je povinný podať držiteľ povolenia do 3 mesiacov od oznámenia podľa odseku 2 alebo odo dňa vykonania oprávnenia podľa odseku 1 po prvýkrát; prílohou k návrhu na vykonanie záznamu do katastra nehnuteľností je aj geometrický plán stanovujúci rozsah vecného bremena.

Vlastník nehnuteľnosti má za zriadenie vecného bremena nárok na primeranú jednorazovú náhradu; náhrada sa poskytne za výmeru, v ktorej je vlastník obmedzený pri užívaní nehnuteľnosti v dôsledku uplatnenia zákonného vecného bremena držiteľom povolenia,

Nárok na primeranú jednorazovú náhradu za uplatnenie zákonného vecného bremena možno uplatniť u držiteľa povolenia do 2 rokov odo dňa, keď sa vlastník nehnuteľnosti o uplatnení zákonného vecného bremena držiteľom povolenia dozvedel, najneskôr však do 3 rokov odo dňa uplatnenia zákonného vecného bremena držiteľom povolenia a pri zákonných vecných bremenách podľa odseku 1 písm. f) a g) odo dňa vykonania zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností, inak právo na primeranú jednorazovú náhradu za uplatnenie zákonného vecného bremena držiteľom povolenia zaniká.

Ak sa držiteľ povolenia a vlastník nehnuteľnosti na výške primeranej jednorazovej náhrady nedohodnú, každý z nich môže podať súdu návrh na rozhodnutie o výške primeranej jednorazovej náhrady do jedného roka odo dňa uplatnenia si nároku u držiteľa povolenia.

Podľa § 96 ods. 6 zákona o energetike nárok na primeranú jednorazovú náhradu za nútené obmedzenie užívania nehnuteľnosti nemožno priznať, ak lehota na uplatnenie nároku na primeranú jednorazovú náhradu za nútené obmedzenie užívania nehnuteľnosti podľa doterajších predpisov uplynula. Lehota na uplatnenie nároku na primeranú jednorazovú náhradu pri zákonných vecných bremenách zodpovedajúcich oprávneniam podľa § 11 ods. 1 písm. f) a g) začína plynúť odo dňa vykonania zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností len pri zákonných vecných bremenách, ktoré vznikli po nadobudnutí účinnosti tohto zákona.

Znaleckým posudkom č. 15/2023 vypracovaným znalcom Ing. Miroslavom Velkom, Devínska cesta 1C, 841 04 Bratislava, Ev. číslo 913748, ktorý zadala vypracovať Západoslovenská distribučná, a.s. bola stanovená cena hodnota vecného bremena na uvedených pozemkoch vo výške 7800,- € (Sedemtisícosemsto Eur), čo predstavuje 8,59 €/ m2.

V súlade s Čl. 17 ods. 2 platných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom BSK sa vecné bremeno sa zriaďuje za odplatu, najmenej v takej výške za akú sa v tom čas a na tom mieste obvykle zriaďuje vecné bremeno na dohodnutý účel na rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti. V prípade, že výšku odplaty nie je možné určiť týmto spôsobom, stanoví sa jej výška podľa osobitného predpisu, na základe znaleckého posudku a vyhotovenia geometrického plánu na zameranie vecného bremena s určením hodnoty hospodárskej ujmy na nehnuteľnom majetku samosprávneho kraja. Všeobecná hodnota jednorazovej odplaty za zriadenie vecného bremena pri uložení inžinierskych sietí v rámci cestného pozemku je 30 EUR / m2. Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja môže v odôvodnených prípadoch určiť inú sumu odplaty za zriadenie vecného bremena.

Na základe vyššie uvedených skutočností predkladáme materiál na prerokovanie a schválenie Zastupiteľstvu BSK.

Materiál bol prerokovaný komisiami Z BSK v dňoch 24. - 26.4.2023.

Prílohy:

1. Oznámenie Západoslovenskej distribučnej, a.s.
2. Výpis LV č. 1763
3. Výpis LV č. 636
4. GP č. G1-1955/2022
5. GP č. G1-2099/2022
6. Zn. posudok č. 15/2023



**ZÁPADOSLOVENSKÁ
DISTRIBUČNÁ**

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16
P.O.BOX 106
820 05 Bratislava 25



V Bratislave, dňa 09.02.2023

VEC

Oznámenie vykonania zápisu vecného bremena do katastra nehnuteľností

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. je držiteľom povolenia č. 2007E 0258 v platnom znení na podnikanie v elektroenergetike v rozsahu distribúcia elektriny vydaného rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví a zabezpečuje prevádzkovanie svojej regionálnej distribučnej sústavy (ďalej len „Distribučná sústava“) na vymedzenom území, ktoré tvoria územia Bratislavského, Trnavského, Nitrianskeho a Trenčianskeho kraja.

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s. si Vám týmto dovoľuje v súlade s § 11 ods. 10 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „Zákon o energetike“) oznámiť, že bol do katastra nehnuteľností dňa 01.02.2023 vykonaný zápis vecného bremena pod číslom Z-161/2023, podľa § 11 ods. 1 Zákona o energetike (ďalej len „Vecné bremeno“), a to na nasledovnom pozemku nachádzajúcom sa v katastrálnom území Dedinka pri Dunaji a Nová Ves pri Dunaji, ktorý je zapísaný na liste vlastníctva č. 636 a liste vlastníctva č. 1763:

- pozemok registra „C“ s parcelným číslom 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5
- pozemok registra „E“ s parcelným číslom 649 (ďalej len „Pozemok“).

Vecné bremeno bolo na Pozemku zapísané v súvislosti s výstavbou nasledovného elektroenergetického zariadenia spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., ktoré bude tvoriť súčasť Distribučnej sústavy:

- podzemné káblové NN (1 kV) vedenie
- podzemné káblové VN (22kV) vedenie.

Rozsah Vecného bremena je vyznačený v geometrickom pláne na zameranie vecného bremena č. 408/2021 zo dňa 17.10.2022, úradne overený dňa 07.12.2022 pod číslom G1-1955/2022 a v geometrickom pláne na zameranie vecného bremena č. 408-2/2021 zo dňa 16.11.2022, úradne overený dňa 01.12.2022 pod číslom G1-2099/2022 (ďalej len „Geometrický plán“). S Geometrickým plánom máte právo oboznámiť sa na príslušnom Okresnom úrade, katastrálnom odbore.

S pozdravom,

Ing. Xénia Albertová
vedúca riadenia vlastníckych vzťahov

Západoslovenská distribučná, a.s.
287
Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Ing. Lucia Petrová
špecialista riadenia vlastníckych vzťahov

Ing. Lucia Petrová, tím riadenia vlastníckych vzťahov, T: +421 918 698 189, lucia.petrova@zsdisk.sk
Stavba: SO 01 VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody IBV Slniečko
značka: 00474812023

Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518, DIČ: 2022189048, zápis v OR OS BA I, oddiel Sa, v. č. 3879/B
Bankové spojenie: Tatra Banka, a.s., IBAN: SK59 1100 0000 0026 2610 6826, BIC: TATRSKBX
Kontakt: Západoslovenská distribučná, a.s., P.O.BOX 292, 810 00 Bratislava 1, www.zsdisk.sk, odberatel@zsdisk.sk, dodavatel@zsdisk.sk, vyrobca@zsdisk.sk
Zákaznícka linka 0850 333 999 prac. dni 7:00 - 19:00 h, Poruchová linka 0800 111 567 nonstop



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec Dátum vyhotovenia : 14.4.2023
Obec : 508136 Nová Dedinka Čas vyhotovenia : 11:18:05
Katastrálne územie : 841749 Nová Ves pri Dunaji Údaje platné k : 13.4.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1763

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
361	8591	Ostatná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
649	381	Ostatná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
650	12603	Ostatná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
651	3334	Ostatná plocha		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1
1 z 2

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Delimitačný protokol o odovzdaní a prevzatí majetku, dodatok č. 2/2019 zo dňa 15.07.2019 -Z-4350/2019. Protokol č.02493/2021-OV-0250259/21-00 zo dňa 27.01.2022 o odovzdaní a prevzatí majetku,Z-2477/22,pvz 130/22	
	Iné údaje	
	GP č.408-2/2021 zo dňa 01.12.2022, číslo overenia G1-2099/2022, ZPMZ 1075, Z-161/2023	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
	Neevidovaní	

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl.zák. č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny /elektr.zákon/ v spojení s § 96 ods. 4 zák. č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niekt. zák. v prospech spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 363615118, podľa GP č. 35735325-143-16/13 na p.č. reg. "E" 649 týkajúce sa elektroenergetic. zariad. 1 x 22 kV VN linka č. 435 na trase Rz Podunajské Biskupice - Rz Senec, Z-6828/13
Vlastník poradové číslo 1	V zmysle znenia § 11 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov sa k zaťaženej nehnuteľnosti, pozemku parc.č. 649, zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu zriaďovať na zaťaženej nehnuteľnosti elektroenergetické zariadenie a v práve vstupu na zaťaženie nehnuteľnosť v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 408-2/2021, úradne overeným dňa 01.12.2022 pod G1-2099/2022, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k zaťaženej nehnuteľnosti, vybudovaním elektroenergetického zariadenia v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), Z-161/2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec Dátum vyhotovenia : 14.4.2023
 Obec : 508136 Nová Dedinka Čas vyhotovenia : 11:15:22
 Katastrálne územie : 841731 Dedinka pri Dunaji Údaje platné k : 13.4.2023 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 636

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 13

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
175/22	396	Ostatná plocha	34		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
175/27	311	Ostatná plocha	34		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
181/1	8518	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
181/2	770	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
181/3	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
182/1	4255	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
182/2	1649	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

182/3	294	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
182/4	139	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
182/5	5444	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2
Iné údaje: Bez zápisu						
227/1	3387	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
227/2	138	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1
Iné údaje: Bez zápisu						
283	3898	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1
Plomba vyznačená na základe V-1930/2023 (Zámenná zmluva)						
Iné údaje: Bez zápisu						

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
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606	1/1
	Titul nadobudnutia	

<p>Neknihované,II.etapa - vz 86/89 Zriaďovacia listina č. 5854/M-95 Dohoda o prechode majetku a s ním súvisiacich práv a povinností z vlastníctva štátu v správe Slovenskej správy ciest na Bratislavský samosprávny kraj Delimitačný protokol, Z-437/06 Kúpna zmluva V-5580/16 zo dňa 20.7.2016 Kúpna zmluva V-4003/2017 zo dňa 10.7.2017, pvz 183/17</p>
Iné údaje
<p>GP č.2454/08 zo dňa 8.12.2008,Z-4155/08 Oprava výmery X-44/15 GP č. 29/15 zo dňa 28.7.15, č. overenia 1299/15 , č. ZPMZ 0700, V-2610/16, pvz 254/16 Rozhodnutie o vyňatí č. OU-SC-PLO-2017/1148/Str zo dňa 26.5.2017, Z-3343/17, pvz 160/17 Rozhodnutie o vyňatí č. OU-SC-PLO-2018/1272/Str (OU-SC-PLO-2017/1601/Str) zo dňa 13.3.2018, R-483/18, pvz 90/18 GP č.30/2019 zo dňa 02.08.2019, číslo overenia 1424/19 , ZPMZ 906, V-10171/21 ,pvz 17/22 GP č.247/2021 zo dňa 18.10.2021, číslo overenia G1-1814/2021, ZPMZ 1023, V-970/22 ,pvz 121/22 GP č.408/2021 zo dňa 07.12.2022, číslo overenia G1-1955/2022, ZPMZ 1084, Z-161/2023</p>
Poznámky
Bez zápisu.

Správca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

Iná oprávnená osoba

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
Neevidovaný		

ČASŤ C: ŤARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 171/08 (KN-E parc. č.181,182), v súlade s § 10 zákona NRSR č. 656/2004 Z.z. o energetike, Z-4155/08.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 72/15 (KN-C parc. č. 182), 182/1,182/2,182/3,182/4,182/5 /podľa GP č. 29/15, č.ov. 1299/15/ v súlade so zákonom č. 251/12 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Z-4632/15, pvz 282/15

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť vlastníkov/spoluvlastníkov pozemku p.č. 227 /227/1,227/2 podľa GP č. 29/15, č.ov. 1299/15/strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s. ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutých; - s výkonom práva vecného bremena sú spojené oprávnenia vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na nehnuteľnosti a vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník, alebo užívateľ pozemku., Z-7612/15, pvz 29/17
Vlastník poradové číslo 1	GP č. 95/16 zo dňa 24.10.16, č. overenia 2375/16, č. ZPMZ 0776, V-4003/17, pvz 183/17
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno- spočívajúce v povinnosti strpieť:a) zriadenie, uloženie, užívanie, vedenie a prevádzkovanie, výmenu,údržbu,opravu,kontrolu,úpravu, odstránenie, rekonštrukciu,modernizáciu vedenia inžinierskej siete (vodnej stavby), b) vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za účelom zriadenia, uloženia, užívania, vedenia,prevádzkovania, opravy, kontroly, úpravy,odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie, výmeny alebo údržby vedenia inžinierskej siete (vodnej stavby) v rozsahu GP č.30/2019 zo dňa 02.08.2019, číslo overenia 1424/19 cez pozemky parc.č.182/1,182/2 v prospech Vestal Living s.r.o. ,(IČO:46324089) ,Bratislava, podľa V-10171/2021 zo dňa 10.01.2022,pvz 17/22
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno- spočívajúce v práve vstupu a prejazdu, zriadenia,uloženia,opráv a prevádzky vodovodného a kanalizačného potrubia v rozsahu podľa geometrického plánu č.G1-1814/2021 zo dňa 18.10.2021 k nehnuteľnostiam pozemkom parc.č.182/2,182/4,182/5,227/1,227/2, v prospech WERTIKA s.r.o.,(IČO:35843080), Bratislava, podľa V-970/2022 zo dňa 22.03.2022,pvz 121/22
Vlastník poradové číslo 1	V zmysle znenia § 11 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov sa k zaťaženým nehnuteľnostiam, pozemkom parc.č. 175/22,175/27,181/2,181/3,182/1,182/2,182/3,182/4,182/5, zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu zriaďovať na zaťažených nehnuteľnostiach elektroenergetické zariadenie a v práve vstupu na zaťažené nehnuteľnosti v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 408/2021, úradne overeným dňa 07.12.2022 pod G1-1955/2022, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k zaťaženým nehnuteľnostiam, vybudovaním elektroenergetického zariadenia v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), Z-161/2023.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Správna úradnica
 NR SR č. 111/1995 Z. z.
 o správy a poplatkoch 19

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

Vyhotovitel Radovan Verčík – RV GEO Bazovského 17 Bratislava 84101 IČO: 41335996		Kraj Bratislavský	Okres Senec	Obec Nová Dedinka
		Kat. územie Dedinka pri Dunaji	Číslo plánu 408/2021	Mapový list č. Z.S. XVII-22-14
		GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie práva uloženia inž. siete na parc. reg. E-KN č. 128/202, 129/2, 179/5, 179/7, 179/8 a na parc. reg. C-KN č. 152/72, 171/1, 172, 175/22,, 226/803		
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Andrea Krizzanová
Dňa: 17.10.2022	Meno: Ing. Miloš Beľko	Dňa: 17.10.2022	Meno: Ing. Miloš Beľko	Dňa: 07-12-2022
Nové hranice boli v prírode označené koridorom inž. siete		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1084		Pečiatka o podpis		Pečiatka o podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

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)
pzkn. vložky	listu vlastn.	parcely			ha	m ²								ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
Stav právny																	
Vyčíslenie rozsahu vecného bremena																	
	1284		128/202		1989	orná p.	1			128/202	13	(128/202		1989	orná p.	Doterajší)	
	1274		129/2		1516	ost.pl.	2			129/2	174	(129/2		1516	ost.pl.	detto)	
	1281			152/72	77	ost.pl.	3			152/72	17	152/72		77	ost.pl.	detto	
														34			
	740			171/1	49	4669	orná p.	4		171/1	689	171/1	49	4669	orná p.	detto	
														1			
	740			172		428	ost.pl.	5		172	10	172		428	ost.pl.	detto	
														37			
	636			175/22		396	ost.pl.	6		175/22	80	175/22		396	ost.pl.	detto	
														34			
	636			175/27		311	ost.pl.	7		175/27	2	175/27		311	ost.pl.	detto	
														34			
	960		179/5		4950	orná p.	8			175/27	94						
	1226		179/7		4857	orná p.	9			179/5	13	(179/5		4950	orná p.	detto)	
										179/7	6	(179/7	1	4857	orná p.	detto)	
										179/7	6						
	1227		179/8		9810	orná p.	11			179/7	6						
	636			181/2		770	zast.pl.	12		179/8	12	(179/8	1	9810	orná p.	detto)	
										181/2	18	181/2		770	zast.pl.	detto	
														22			
	636			181/3		17	zast.pl.	14		181/3	7	181/3		17	zast.pl.	detto	
														22			
	636			182/1		4255	zast.pl.	15		182/1	76	182/1		4255	zast.pl.	detto	
														22			

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)
pzkn. vložky	listu vlastn.	parcely			ha	m ²								ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	636			182/2		1649	zast.pl.	16		182/2	7	182/2		1649	zast.pl. 22	detto	
	636			182/3		294	zast.pl.	17 18		182/2 182/3	45 8	182/3		294	zast.pl. 22	detto	
	636			182/4		139	zast.pl.	19		182/4	34	182/4		139	zast.pl. 22	detto	
	636			182/5		5444	zast.pl.	20		182/5	331	182/5		5444	zast.pl. 22	detto	
	940			226/499		265	ost.pl.	21		226/499	16	226/499		265	ost.pl. 34	detto	
	940			226/802		29	ost.pl.	22		226/802	4	226/802		29	ost.pl. 34	detto	
	940			226/803		34	ost.pl.	23		226/803	34	226/803		34	ost.pl. 34	detto	
Spolu:					55	1899					1696		55	1899			
Stav podľa registra C KN																	
				152/66		1972	orná p.					152/66		1972	orná p. 1	Doterajší	
				152/68		1553	orná p.					152/68		1553	orná p. 1	detto	
	1281			152/72		77	ost.pl.					152/72		77	ost.pl. 34	detto	

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)
pzkn. vložky	listu vlastn.	parcely			ha	m ²								ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C													
	740			171/1	49	4669	orná p.					171/1	49	4669	orná p. 1	detto	
	740			172		428	ost.pl.					172		428	ost.pl. 37	detto	
				175/1	50	4100	orná p.					175/1	50	4100	orná p. 1	detto	
636				175/22		396	ost.pl.					175/22		396	ost.pl. 34	detto	
636				175/27		311	ost.pl.					175/27		311	ost.pl. 34	detto	
636				181/2		770	zast.pl.					181/2		770	zast.pl. 22	detto	
636				181/3		17	zast.pl.					181/3		17	zast.pl. 22	detto	
636				182/1		4255	zast.pl.					182/1		4255	zast.pl. 22	detto	
636				182/2		1649	zast.pl.					182/2		1649	zast.pl. 22	detto	
636				182/3		294	zast.pl.					182/3		294	zast.pl. 22	detto	
636				182/4		139	zast.pl.					182/4		139	zast.pl. 22	detto	
636				182/5		5444	zast.pl.					182/5		5444	zast.pl. 22	detto	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav							Zmeny					Nový stav					
Číslo		parcely			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)
pzkn. vložky	listu vlastn.	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²							ha	m ²	kód		
	940			226/499		265	ost.pl.						226/499		265	ost.pl. 34	detto
	940			226/802		29	ost.pl.						226/802		29	ost.pl. 34	detto
	940			226/803		34	ost.pl.						226/803		34	ost.pl. 34	detto
Spolu:					101	6402							101	6402			

Legenda: kód spôsobu využívania
 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina...
 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...
 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu
 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s kravím alebo kamením a iné plochy, ...

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno vymedzenia priestoru (koridoru) pre uloženie inžinierskej siete (elektrického kábla) vo vyznačenom rozsahu na parcely reg. E-KN č. 128/202, 129/2, 179/5, 179/7, 179/B a na parcely reg. C-KN č. 152/72, 171/1, 172, 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, 226/499, 226/802, 226/803 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava.

Spoplatnené v zmysle zákona
NR SR č. 145/1995 Z. z.
o správnych poplatkoch 9

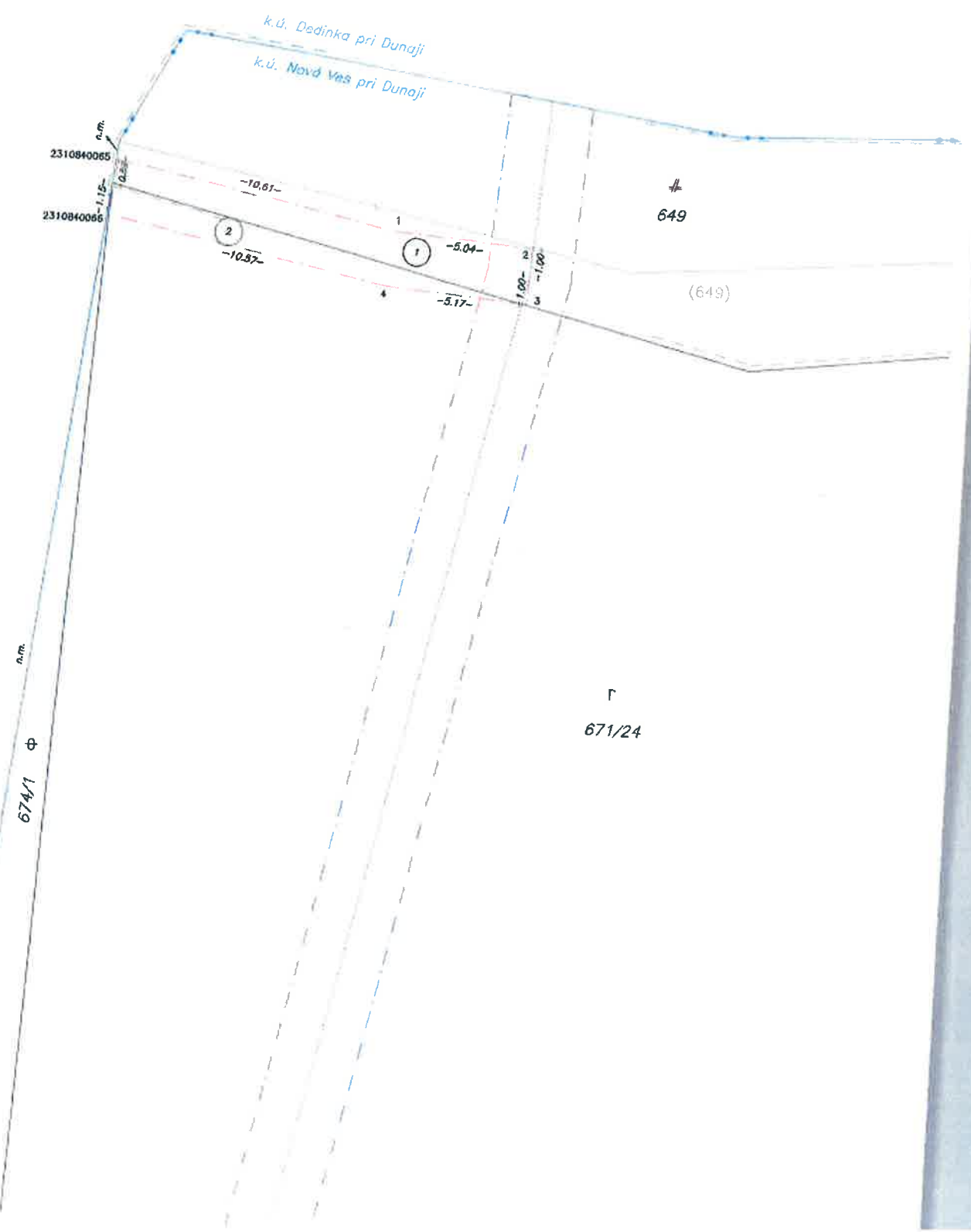
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotoviteľ Radovan Verčík – RV GEO Bazovského 17 Bratislava 84101 IČO: 41335996	Kraj Bratislavský	Okres Senec	Obec Nová Dedinka	
	Kat. územie Nová Ves pri Dunaji	Číslo plánu 408-2/2021	Mapový list č. Z.S. XVII-22-14	
GEOMETRICKÝ PLÁN				
<i>na vyznačenie práva uloženia inž. siete na parc. reg. E-KN č. 649 a parc. reg. C-KN č. 671/24, 674/1</i>				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Ludmila Fodorová
Dňa: 16.11.2022	Meno: Ing. Miloš Beľko	Dňa: 16.11.2022	Meno: Ing. Miloš Beľko	Dňa: - 1 -12- 2022
Nové hranice boli v prírode označené koridorom inž. siete		Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: G12099/22
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1075		 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER																			
Doterajší stav							Zmeny					Nový stav							
pžkn. vložky		Číslo parcely			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa , (sidlo)		
PK	LV	PK	KN-E	KN-C	ha	m ²								ha	m ²			kód	
Stav právny																			
Vyčíslenie rozsahu vecného bremena																			
	1763		649			381	ost.pl.	1											
	739			671/24	74	4937	orná p.	2			649	671/24	19	12				Doterajší	
	739			674/1		7411	ost.pl.					674/1		7411		1	ost.pl.	37	detto
Spolu					75	2729							31		75	2729			
Stav podľa registra C KN																			
				649		381	zast.pl.						649		381	zast.pl.		Doterajší	
	739			671/24	74	4937	orná p.					671/24	74	4937	orná p.	22		detto	
	739			674/1		7411	ost.pl.					674/1		7411	ost.pl.	1	37	detto	
Spolu					75	2729							75	2729					

Legenda: kód spôsobu využívania 1 Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina...
 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...
 37 Pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ...

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno vymedzenia priestoru (koridoru) pre uloženie inžinierskej siete (elektrického kábla) vo vyznačenom rozsahu na parcelu reg. E-KN č. 649 a parcely reg. C-KN č. 671/24, 674/1 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava.
 Rozsah vecného bremena na parcele reg. C-KN č. 674/1 nie je vyjadrený dielom, nakoľko výmera dielu je 0,04 m² (menej ako 1 m²).



Znalec: Ing. Miroslav Velko, adresa výkonu činnosti Devínska cesta 1D, 841 04 Bratislava, evidenčné číslo 913748 , tel.: 0903401487

Zadávatel: Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 06.03.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 15/2023

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí v rozsahu vymedzeného priestoru (koridoru) ako ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového VN vedenia (22 kV) a vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) stavby "IBV Slniečko - SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody", na pozemkoch :

-registra E-KN parcelné číslo 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji, ktorý pozemok je v zmysle listu vlastníctva č. 1274 vo vlastníctve Viktórie Farkašovej v správe Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 81104 Bratislava,

-registra E-KN parcelné číslo 128/202, k.ú. Dedinka pri Dunaji, ktorý pozemok je v zmysle listu vlastníctva č. 1284 vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 81104 Bratislava,

-registra C-KN parcelné čísla 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182,5, k.ú. Dedinka pri Dunaji, ktoré pozemky sú v zmysle listu vlastníctva č. 636 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36063606,

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408/2021 úradne overeného dňa 07.12.2022 pod č. G1-1955/2022,

-registra E-KN parcelné číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji, ktorý pozemok je v zmysle listu vlastníctva č. 1763 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36063606, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408-2/2021 úradne overeného dňa 01.12.2022 pod č. G1-2099/22,

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrických plánoch:

a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,

obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b).

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena na základe §11 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a uplatnenia si nároku na náhradu vlastníckmi nehnuteľnosti, ktoré vecné bremeno bolo zapísané do katastra nehnuteľností na základe zápisu Z-161/2023 .

Počet strán (z toho príloh): 142 strán (z toho 87 strán príloh)

Počet vyhotovení: 4 vyhotovenia

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí v rozsahu vymedzeného priestoru (koridoru) ako ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového VN vedenia (22 kV) a vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) stavby "IBV Slniečko - SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody", na pozemkoch :

-registra E-KN parcelné číslo 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji, ktorý pozemok je v zmysle listu vlastníctva č. 1274 vo vlastníctve Viktórie Farkašovej v správe Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 81104 Bratislava,
-registra E-KN parcelné číslo 128/202, k.ú. Dedinka pri Dunaji, ktorý pozemok je v zmysle listu vlastníctva č. 1284 vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 81104 Bratislava,
-registra C-KN parcelné čísla 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182,5, k.ú. Dedinka pri Dunaji, ktoré pozemky sú v zmysle listu vlastníctva č. 636 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36063606,
v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408/2021 úradne overeného dňa 07.12.2022 pod č. G1-1955/2022,

-registra E-KN parcelné číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji, ktorý pozemok je v zmysle listu vlastníctva č. 1763 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36063606,
v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408-2/2021 úradne overeného dňa 01.12.2022 pod č. G1-2099/22,

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrických plánoch:

- a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
- obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b).

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena na základe §11 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a uplatnenia si nároku na náhradu vlastníckmi nehnuteľnosti, ktoré vecné bremeno bolo zapísané do katastra nehnuteľností na základe zápisu Z-161/2023 .

Zadávateľ zadefinoval nasledovné okrajové podmienky pre vecné bremeno:

- vecné bremeno bolo zriadené in personam na dobu neurčitú ;
 - vecné bremeno bolo zriadené na časť určených pozemkov v rozsahu vymedzeného priestoru (koridoru) pre uloženie inžinierskej siete, pričom rozsah záťaže vecného bremena bol definovaný predloženými geometrickými plánmi pre stavbu "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody" ,
vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:
 - a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
- obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),
- oprávneným z vecného bremena je vlastník stavby Západoslovenská distribučná,a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36361518.
- povinným z vecného bremena je vlastník pozemku .

2. Účel znaleckého posudku: Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena na základe §11 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a uplatnenia si nároku na náhradu vlastníckmi nehnuteľnosti, ktoré vecné bremeno bolo zapísané do katastra nehnuteľností na základe zápisu Z-161/2023 .

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):
19.3.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.3.2023

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

1. písomná objednávka zo dňa 06.03.2023 ,
2. Geometrický plán číslo 408/2021 - na vyznačenie práva uloženia inž. siete na parc. reg.E-KN č. 128/202, 129/2, 179/5, 179/7, 179/8 a na parc. reg. C-KN č. 152/72, 171/1, 172, 175/22, ..., 226/803, vypracovala spoločnosť Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 17.10.2022, ktorý autorizačne overil dňa 17.10.2022 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 07.12.2022 pod číslom G1-1955/2022 - kópia,
3. Geometrický plán číslo 408-2/2021 - na vyznačenie práva uloženia inž. siete na parc. reg.E-KN č. 649 a na parc. reg. C-KN č. 671/24, 674/1, vypracovala spoločnosť Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 16.11.2022, ktorý autorizačne overil dňa 16.11.2022 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 01.12.2022 pod číslom G1-2099/2022 - kópia,
4. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody" vydala Obec Nová Dedinka dňa 18.07.2022 pod číslom: Výst.134-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.08.2022-kópia,
5. Plán skutočného vyhotovenia stavby SO -04 NN rozvody IBV Slniečko, vyhotovila Západoslovenská distribučná, a.s., dátum 6.7.2022- kópia,
6. Plán skutočného vyhotovenia stavby SO -01 VN prípojka, Rozšírenie VN a NN distribučnej siete Nová Dedinka, výkresy č. 2.1 a 2.2, vyhotovila Západoslovenská distribučná, a.s., dátum 6.7.2022- 2x kópia,
7. Stavebné povolenie na stavbu "SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody IBV Slniečko" vydala Obec Nová Dedinka dňa 27.04.2020 pod číslom: Výst.10-20-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.5.2020 - kópia,
8. Rozhodnutie o umiestnení stavby "Lokalita SLNIEČKO Inžinierske siete a komunikácia Ietapa" , ktoré vydala Obec Nová Dedinka dňa 07.06.2019 pod číslom: Výst.34-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.7.2019 - kópia,

5.b) Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 19.3.2023,

Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1274, k.ú. Dedinka pri Dunaji vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.3.2023 ,

Informatívna kópia z mapy určeného operátu pre parcelu E-KN číslo 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji a informatívna kópia z katastrálnej mapy pre prislúchajúcu parcelu C-KN číslo 152/68, k.ú. Dedinka pri Dunaji, vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN dňa 17.3.2023 (2x),

Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1284, k.ú. Dedinka pri Dunaji vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.3.2023 ,

Informatívna kópia z mapy určeného operátu pre parcelu E-KN číslo 128/202, k.ú. Dedinka pri Dunaji a informatívna kópia z katastrálnej mapy pre prislúchajúcu parcelu C-KN číslo 152/66, k.ú. Dedinka pri Dunaji, vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN dňa 17.3.2023 (2x),

Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 636, k.ú. Dedinka pri Dunaji vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.3.2023 ,

Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre parcely C-KN číslo 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, k.ú. Dedinka pri Dunaji, vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN dňa 17.3.2023 (6x),

Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1763, k.ú. Nová Ves pri Dunaji vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.3.2023 ,

Informatívna kópia z mapy určeného operátu pre parcelu E-KN číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji a informatívna kópia z katastrálnej mapy pre prislúchajúcu parcelu C-KN číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji, vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN dňa 17.3.2023 (2x),

Informácie o ponukových cenách nehnuteľností z internetu (www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk).

Informácie o úrokových sadzbách , úrokovej miere ECB (www.nbs.sk),

Informácie o obci, o územnom pláne , dane z nehnuteľností (www.novadedinka.sk).

6. Použité právne predpisy a literatúra:

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

Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení,

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení,

Zákon č. 251/2012 Z.z. - energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

Zákon NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení .

Všeobecne záväzné nariadenia obce Nová Dedinka č.1/2014 o miestnych daniach z nehnuteľnosti, za psa, za užívanie verejného priestranstva, za ubytovanie, za predajné automaty a za nevýherné hracie prístroje, v platnom znení.

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

(v zmysle Vyhl. č. 292/2004,Z.z. Príl.č.3)

- Všeobecná hodnota (VŠH) - Všeobecná hodnota 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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou spravidla vrátane dane z pridanej hodnoty.

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou:

a) konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie)

b) zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),

c) strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo a pod)

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie, najviac však 20 rokov.

b) Definície použitých postupov

Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie všeobecnej hodnoty vecného bremena je primárne závislý a podmienený primárnou cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré predstavuje závalu viaznucu na nehnuteľnostiach (častiach pozemkov). Výpočet bude vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

V tomto prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností - definovanej časti pozemkov s vedením podzemných káblových inžinierskych sietí VN a NN (s ochranným pásmom), ktoré nehnuteľnosti sú zaťažené vecným bremenom.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaných pozemkov (ich častí).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov (ich častí) je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pričom je s ohľadom na cieľový produkt posudzovania použitá metóda polohovej diferenciacie.

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví metódami:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),

- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciacie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciacie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

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.

Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie je primárne závislý a podmienený primárnou cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré predstavuje závalu viaznucu na nehnuteľnostiach (častiach pozemkov). Výpočet bude vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

V tomto prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností - častí pozemkov s vedením podzemných inžinierskych sietí VN a NN (s ochranným pásmom), ktoré nehnuteľnosti sú zaťažené vecným bremenom.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaných pozemkov (ich častí).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov (ich častí) je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pričom je s ohľadom na cieľový produkt posudzovania použitá metóda polohovej diferenciacie.

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví metódami:

1. porovnávací metóda;
2. výnosová metóda (použije sa v prípade, ak pozemok je schopný dosahovať výnos);
3. metóda polohovej diferenciacie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných pozemkov. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie je potrebné vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných a ohodnocovaných pozemkov. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové faktory (napríklad miesto, lokalita, atraktivity, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri porovnateľných pozemkoch, kvalita pôdy, kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.)

Podklady na porovnanie (doklad o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Nebola zistená ponuka porovnateľných pozemkov v ponuke realitných kancelárií v databáze na realitných portáloch, pozemky pre infraštruktúru sa v realitách nenachádzajú, nie sú bežným obchodovateľným pozemkom na trhu nehnuteľností. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách prevažne chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre

porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti, pre daný typ nehnuteľnosti nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnávanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.), súčasne na internetovom portáli www.crz.gov.sk, www.zmluvy.gov.sk, www.vlada.gov.sk nebola zistená ani jedná uzatvorená kúpna zmluva na predaj pozemkov v danej lokalite a čase, ide o pozemky v danom mieste predstavujúce prevažne dopravný koridor, cesta III/1065 -prevažne terén popri ceste, čiastočne prechádza priečne touto cestou č. III/1065 a priečne cestou č.III/1062, z tohto dôvodu ohodnotenie porovnávacou metódou vykonať nie je vhodné a preukázateľné.

Stanovenie všeobecnej hodnoty výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov podľa časovo neobmedzeného obdobia. Odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.

Znalec nemá informácie o prenajatí ohodnocovaných pozemkov, súčasne nebola zistená ani jedná ponuka nájmu pozemkov daného využitia v danom čase a mieste, je možné konštatovať, že nie je reálne dosahovanie dlhodobého výnosu z prenájmu. Nakoľko nie sú podklady pre výpočet všeobecnej hodnoty metódou výnosovou, nie je možné túto metódu použiť.

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V_{SH\ POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ - odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

V zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3, časť E, bod E.3.1.1 sa :

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

výmera pozemku x jednotková všeobecná hodnota pozemku, ktorá je daná súčinom koeficientu polohovej diferenciácie (koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta ako súčin koeficientu všeobecnej situácie, koeficientu intenzity využitia, koeficientu dopravných vzťahov, koeficientu funkčného využitia územia, koeficientu technickej infraštruktúry pozemku, koeficientu zvyšujúcich a koeficientu redukujúcich faktorov, ktoré vplyvajú na všeobecnú hodnotu pozemku v danom mieste a čase) a jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku podľa klasifikácie obce -názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$V_{SH\ POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

k_{PD} = k_S.k_V.k_D.k_F.k_I.k_Z.k_R (-)

kde: k_S - koeficient všeobecnej situácie, k_V - koeficient intenzity využitia, k_D - koeficient dopravných vzťahov, k_F - koeficient funkčného využitia, k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku, k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov, k_R - koeficient redukujúcich faktorov.

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

Všeobecnú hodnotu vecného bremena za pozemky vykoná znalec podľa prílohy č. 3, časť F.2, k vyhláške č. 492/2004 Z. z.,

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

a) Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí výhoda, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto výhody sa vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie, najviac však 20 rokov.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V\dot{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t}$$

Kde:

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom (napr. hodnota zvýšenia alebo zníženia ročnej nájomnej sadzby vyplývajúca z vecného bremena a pod.),

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)

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemky vykoná znalec podľa prílohy č. 3, časť G) ,k vyhláske č. 492/2004 Z. z.,

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NP,MJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_N \text{ [€ / rok]}$$

Kde:

$V\dot{S}H_{NP,MJ}$ - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m²/rok],

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

k_N - 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),

M - výmera pozemku v m²,

n - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15-40 rokov.

Úroková miera k [-]

s obmedzením : $u_B/100 \leq k \leq u_{B-TV}/100$

kde: k je úroková miera ,

u_B - je základná úroková miera banky (Európskej centrálnej banky) [%]

u_{B-TV} - je základná úroková miera banky termínovaných vkladov za obdobie 1 roka [%].

Pri ohodnocovaní závad sa používa v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline rozpätie obmedzené dole úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera, ktorá zohľadňuje kritériá definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláska MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce, že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale dole ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB (od 22.3.2023 = 3,50%) a hore úrokovou mierou

na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>): -vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov, nefinančné spoločnosti, posledná evidovaná úroková miera vo výške 2,83% (01/2023),

V tomto kontexte je v predložennom ohodnotení aplikovaná úroková miera vo výške 3,50 %, čo je na strane bezpečnosti v spojení s informovanosťou.

Zaťaženie daňou z príjmov je uvažované hodnotou platnou a stanovenou k posudzovanému termínu ohodnotenia:

Rok /roky	zákon č.	sadzba dane z príjmu			
		PO	poznámka k dani PO	FO	poznámka k dani FO
2021-2022	595/2002 Z.z.	15%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 49 790 eur	15%	pre príjmy (výnosy) Neprevyšujúce sumu 49 790 eur
		21%	pre príjmy (výnosy) prevyšujúce sumu 49 790 eur	19%	pre príjmy (výnosy)prevyšujúce sumu 49 790 eur a ak je daňový základ nižší ako 37 981,94 eur
				25%	ak je daňový základ vyšší ako 37 981,94 eur z tej časti základu dane, ktorá presiahne túto sumu
Legenda:		PO = právnické osoby ; FO = fyzické osoby			

Základné pojmy:

(V zmysle Zákona č. 251/2012 Z.z.)

§ 11 Práva a povinnosti držiteľa povolenia

(1) Držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba môže v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme

a) vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti,

§43 Ochranné pásma

(1) Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:

a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,

b) 3 m pri napätí nad 110 kV.

(8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto

vedení je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané

a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,

b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

(11) V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníčkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.

(12) Každý prevádzkovateľ, ktorého elektrické zariadenie je v blízkosti ochranného pásma a je napojené na jednosmerný prúd s možnosťou vzniku bludných prúdov spôsobujúcich poškodenie podzemného elektrického vedenia, je povinný prijať opatrenia na ochranu týchto vedení a informovať o tom prevádzkovateľa podzemného elektrického vedenia.

(13) Na ochranu zariadení na výrobu elektriny výrobcu elektriny platia ochranné pásma uvedené v odseku 9 písm. a), ak osobitné predpisy neustanovujú inak.

(14) Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

(15) Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.

(v zmysle Vyhl. č. 492/2004,Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Príl.č.3)

Všeobecná hodnota (VŠH) - Všeobecná hodnota 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 aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Zákon č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

§39

(1) V územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie včítane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhradiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.

(2) Ak sa územné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo územné rozhodnutie o využití územia týka územia, vo vzťahu ku ktorému sa uskutočnilo posudzovanie vplyvov alebo zisťovacie konanie podľa osobitného predpisu, ^{1ga)} musí obsahovať informácie o rozhodnutí vydanom v zisťovacom konaní a záverečnom stanovisku, ak boli vydané.

§39a

(1) Rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje **stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom**, určujú sa

Podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia.

Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.

§ 43a

(1) Stavby sa podľa stavebnotechnického vyhotovenia a účelu členia na pozemné stavby a **inžinierske stavby**.

(3) Inžinierske stavby sú:

- a) diaľnice, cesty, miestne a účelové komunikácie, nábrežia, chodníky a nekryté parkoviská,
- b) železničné, lanové a iné dráhy,
- c) vzletové dráhy, pristávacie dráhy a rolovacie dráhy letísk,
- d) mosty, nadjazdy, tunely, nadchody a podchody,
- e) prístavy, plavebné kanály a komory, úpravy tokov, priehrady a ochranné hrádze, závlahové a melioračné sústavy, rybníky,
- f) diaľkové ropovody a plynovody, miestne rozvody plynu,
- g) diaľkové a miestne rozvody vody alebo pary, úpravne vody, miestne kanalizácie a čistiarne odpadových vôd,
- h) diaľkové a miestne elektronické komunikačné siete a vedenia, telekomunikačné stožiare, transformačné stanice,
- i) diaľkové a miestne rozvody elektriny, stožiare, transformačné stanice, televízne káblové rozvody,**
- j) banské stavby a ťažobné zariadenia,

- k) stavby energetických zariadení, plynárne a spaľovne odpadu,
- l) stavby na spracovanie a ukladanie jadrového materiálu a rádioaktívneho odpadu,
- m) stavby chemických zariadení, rafinérie a koksovne,
- n) stavby ťažkého priemyslu, napríklad vysoké pece, valcovne a zlievarne,
- o) nekruté športové ihriská, automobilové, motocyklové a bicyklové dráhy, golfové ihriská, lyžiarske trate a vleky,
- p) zábavné a oddychové parky, zoológické a botanické záhrady,
- r) reklamné stavby,
- s) ostatné inžinierske stavby, napríklad skládky odpadu.

§66

(1) V stavebnom povolení určí stavebný úrad záväzné podmienky uskutočnenia a užívania stavby a rozhodne o námietkach účastníkov konania. Stavebný úrad zabezpečí určenými podmienkami najmä ochranu záujmov spoločnosti pri výstavbe a pri užívaní stavby, komplexnosť stavby, dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu, prípadne iných predpisov a technických noriem a dodržanie požiadaviek určených dotknutými orgánmi, predovšetkým vylúčenie alebo obmedzenie negatívnych účinkov stavby a jej užívania na životné prostredie.

(v zmysle Vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z.z. z 11. decembra 2000, ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona)

§4

Obsah územného rozhodnutia (k [§ 39 zákona](#))

(1) Územné rozhodnutie obsahuje okrem všeobecných náležitostí⁽¹⁰⁾

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) navrhovateľa a ostatných účastníkov konania,
- b) druh, účel a stručný opis predmetu územného rozhodnutia,
- c) druhy a parcelné čísla pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa predmet územného rozhodnutia umiestňuje; ak ide o prípady uvedené v § 36 ods. 4 zákona, postačí opis územia,
- d) podmienky podľa druhu územného rozhodnutia ustanovené v § 39 až 39d zákona,
- e) ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránených záujmov účastníkov konania,
- f) rozhodnutie o námietkach účastníkov konania,
- g) dobu platnosti rozhodnutia.

(2) K územnému rozhodnutiu pripojí stavebný úrad overený situačný výkres so zakreslením predmetu územného rozhodnutia na podklade katastrálnej mapy alebo mapový podklad vypracovaný podľa § 3 ods. 3 písm. a).

§ 10 Obsah stavebného povolenia (k § 66 zákona)

(1) Stavebné povolenie obsahuje okrem všeobecných náležitostí⁽¹⁰⁾

- a) meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) stavebníka a ostatných účastníkov konania,
- b) druh a účel povoľovanej stavby alebo jej zmeny,
- c) parcelné čísla stavebných pozemkov podľa katastra nehnuteľností, na ktorých sa stavba povoluje,
- d) podmienky na uskutočnenie stavby alebo aj na užívanie stavby,
- e) ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí ochrana verejných záujmov a právom chránené záujmy účastníkov konania,
- f) umiestnenie stavby na pozemku, ak bolo územné konanie spojené so stavebným konaním alebo sa územné rozhodnutie nevyžaduje,
- g) ak ide o stavbu uskutočňovanú zhotoviteľom, meno, priezvisko (názov) a adresu (sídlo) zhotoviteľa stavby alebo oznámenie, že bude určený vo výberovom konaní; ak ide o stavbu uskutočňovanú svojpomocou, meno a adresu stavebného dozoru alebo kvalifikovanej osoby, ktorá bude zabezpečovať odborné vedenie uskutočňovania stavby,
- h) určenie lehoty na dokončenie stavby,
- i) rozhodnutie o námietkach účastníkov konania,
- j) upozornenie stavebníka na povinnosť oznámiť stavebnému úradu začatie stavby.

(2) K stavebnému povoleniu pripojí stavebný úrad overenú projektovú dokumentáciu stavby alebo jej zmeny.

(v zmysle Zákona č. 162/1995 Z. z. Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení)

§ 70 Hodnovernosť a záväznosť údajov katastra

(1) Údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak.

(2) Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej

jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“.

Pozemok registra E parcelné číslo 128/202,k.ú. Dedinka pri Dunaji- je ornou pôdou mimo zastavaného územia obce, prislúchajúcim pozemkom registra C je parcela číslo 152/66 - orná pôda, ktorý pozemok nie je, v čase miestneho šetrenia , využívaný na poľnohospodárske účely.

Predmetom ohodnotenia je časť pozemku v rozsahu koridoru pre uloženie podzemného káblového elektrického vedenia - líniová stavba, definovaného geometrickým plánom č. 408/2021 - ide o definovaný vymedzený priestor (koridor) pre uloženie káblového vedenia, na ktorú stavbu bolo vydané stavebné povolenie stavby "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody", kolaudačné rozhodnutie, ktoré vydala Obec Nová Dedinka dňa 18.07.2022 pod číslom: Výst.134-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.08.2022 .

Ide v zmysle zákona 50/1976. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) § 43h ods. 1 - o **stavebný pozemok** - časť územia určená **územným rozhodnutím na zastavanie, na ktorom je vybudovaná v zmysle §43a inžinierska stavba bod i) diaľkové a miestne rozvody elektriny...**

V súlade s usmerneniami Ministerstva spravodlivosti SR : na stanovenie všeobecnej hodnoty zákonného vecného bremena na pozemkoch evidovaných v katastri nehnuteľností umiestnených mimo zastavaného územia obce, ktoré sú rozhodnutím príslušného orgánu štátnej správy považované za stavebný pozemok, hoci je evidovaný v katastri nehnuteľností ako trvalý trávnatý porast, orná pôda sú príslušní znalci z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

b1) podľa listu vlastníctva č.1274 čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres : 108 Senec

Obec : 508136 Nová Dedinka

Katastrálne územie : 841731 Dedinka pri Dunaji

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku Pôvodné katastrálne územie Spoločná nehnuteľnosť Umiestnenie pozemku

129/2	1516	Ostatná plocha	1	2
-------	------	----------------	---	---

Iné údaje:

Bez zápisu

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Spoluvlastnícky podiel

1. Farkašová Viktória r. Támová, Dátum narodenia: -	1/1
---	-----

Titul nadobudnutia

PK 41

ROEP PVZ - 82/2012

Iné údaje

Rozhodnutie c.OU-SC-PLO-2021/12706 právoplatné zo dňa 23.10.2021, o zmene druhu pozemku, R- 1900/21, pvz 850/21GP c.408/2021 zo dňa 07.12.2022, číslo overenia G1-1955/2022, ZPMZ 1084, Z-161/2023

Poznámky

Bez zápisu.

Správca

Počet správcov: 1

2. Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdková 36, Bratislava 11, PSC 817 47, SR, IČO:17335345

Titul nadobudnutia

Bez zápisu.

Iné údaje

K vlastníkovi por. č. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámky

Bez zápisu.

Nájomca

Neevidovaní

Iná oprávnená osoba

Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1 Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu c. 72/15 (KN-E parc. c. 129/2), v súlade so zákonom č. 251/12 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Z4632/15, pvz 282/15

Vlastník poradové číslo 1 V zmysle znenia § 11 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov sa k zaťaženej nehnuteľnosti, pozemku parc.č. 129/2, zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu zriaďovať na zaťaženej nehnuteľnosti elektroenergetické zariadenie a v práve vstupu na zaťaženú nehnuteľnosť v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 408/2021, úradne overeným dňa 07.12.2022 pod G11955/2022, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k zaťaženej nehnuteľnosti, vybudovaním elektroenergetického zariadenia v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), Z-161/2023.

b2) podľa listu vlastníctva č.1284 čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres : 108 Senec

Obec : 508136 Nová Dedinka

Katastrálne územie : 841731 Dedinka pri Dunaji

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku Pôvodné katastrálne územie Spoločná nehnuteľnosť Umiestnenie pozemku

128/202 1989 Orná pôda 1 2

Iné údaje:

Bez zápisu

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Spoluvlastnícky podiel

1 Slovenská republika,

1/1

Titul nadobudnutia

PK 195

ROEP PVZ - 82/2012PK 244

neknihovaná

PK 235

PK 241, konfiškované podľa §5 nar. čís. 104/45 Sb. n. SNRPK 309

Delimitačný protokol o odovzdaní a prevzatí správy nehnuteľností c. OU-BA-MPO-2019/050635, SPF č.01495/2019-UVDP-U00016/19.00 zo dňa 3.6.2019, Z-4309/19, 317/19

Iné údaje

GP c.408/2021 zo dňa 07.12.2022, číslo overenia G1-1955/2022, ZPMZ 1084, Z-161/2023

Poznámky

Bez zápisu.

Správca

Počet správcov: 1

2. Slovenský pozemkový fond Bratislava, Búdková 36, Bratislava 11, PSČ 817 47, SR, IČO:17335345

Titul nadobudnutia

Bez zápisu.

Iné údaje

K vlastníkovi por. c. 1 je pod por. č. 2 správa na všetky parcely tohoto listu vlastníctva

Poznámky

Bez zápisu.

Nájomca

Neevidovaný

Iná oprávnená osoba

Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1 V zmysle znenia § 11 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov sa k zaťaženej nehnuteľnosti, pozemku parc.č. 128/202, zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu zriaďovať na zaťaženej nehnuteľnosti elektroenergetické zariadenie a v práve vstupu na zaťaženú nehnuteľnosť v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 408/2021, úradne overeným dňa 07.12.2022 pod G11955/2022, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k zaťaženej nehnuteľnosti, vybudovaním elektroenergetického zariadenia v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), Z-161/2023.

Ostatné ťarchy sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č. 1284, ktorý je súčasťou prílohovej časti znaleckého posudku.

b3) podľa listu vlastníctva č.636 čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres : 108 Senec

Obec : 508136 Nová Dedinka

Katastrálne územie : 841731 Dedinka pri Dunaji

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku Spôsob využívania pozemku Druh chránenej nehnuteľnosti Spoločná nehnuteľnosť Umiestnenie pozemku Druh právneho vzťahu

175/22	396	Ostatná plocha	34		1	2
--------	-----	----------------	----	--	---	---

Iné údaje:

Bez zápisu

175/27	311	Ostatná plocha	34		1	2
--------	-----	----------------	----	--	---	---

Iné údaje:

Bez zápisu

181/2	770	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2
-------	-----	-----------------------------	----	-----	---	---

Iné údaje:

Bez zápisu

181/3	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2
-------	----	-----------------------------	----	-----	---	---

Iné údaje:

Bez zápisu

182/1	4255	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2
-------	------	-----------------------------	----	-----	---	---

Iné údaje:

Bez zápisu

182/2	1649	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2
-------	------	-----------------------------	----	-----	---	---

Iné údaje: Bez zápisu 182/3	294	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2
Iné údaje: Bez zápisu 182/4	139	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2
Iné údaje: Bez zápisu 182/5	5444	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2
Iné údaje: Bez zápisu 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

34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Druh chránenej nehnuteľnosti

501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Spoluvlastnícky podiel

1. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606 1/1

Titul nadobudnutia

Neknihované, II.etapa - vz 86/89

Zriaďovacia listina č. 5854/M-95

Dohoda o prechode majetku a s ním súvisiacich práv a povinností z vlastníctva štátu v správe Slovenskej správy ciest na Bratislavský samosprávny kraj

Delimitačný protokol, Z-437/06

Kúpna zmluva V-5580/16 zo dňa 20.7.2016

Kúpna zmluva V-4003/2017 zo dňa 10.7.2017, pvz 183/17

Iné údaje

GP č.2454/08 zo dňa 8.12.2008, Z-4155/08

Oprava výmery X-44/15GP c. 29/15 zo dňa 28.7.15, c. overenia 1299/15, c. ZPMZ 0700, V-2610/16, pvz 254/16

Rozhodnutie o vyňatí č. OU-SC-PLO-2017/1148/Str zo dňa 26.5.2017, Z-3343/17, pvz 160/17

Rozhodnutie o vyňatí č. OU-SC-PLO-2018/1272/Str (OU-SC-PLO-2017/1601/Str) zo dňa 13.3.2018, R-483/18,

pvz 90/18 GP č.30/2019 zo dňa 02.08.2019, číslo overenia 1424/19, ZPMZ 906, V-10171/21, pvz 17/22 GP

c.247/2021 zo dňa 18.10.2021, číslo overenia G1-1814/2021, ZPMZ 1023, V-970/22, pvz 121/22

GP č.408/2021 zo dňa 07.12.2022, číslo overenia G1-1955/2022, ZPMZ 1084, Z-161/2023

Poznámky

Bez zápisu.

Správca

Neevidovaný

Nájomca

Neevidovaný

Iná oprávnená osoba

Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1 V zmysle znenia § 11 Zákona c. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov sa k zaťaženým nehnuteľnostiam, pozemkom parc.č.175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu zriaďovať na zaťažených nehnuteľnostiach elektroenergetické zariadenie a v práve vstupu na zaťažené nehnuteľnosti v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 408/2021, úradne overeným dňa 07.12.2022 pod G1-1955/2022, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k zaťaženým nehnuteľnostiam, vybudovaním elektroenergetického zariadenia v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), Z-161/2023.

Ostatné ťarchy sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č. 636, ktorý je súčasťou prílohovej časti znaleckého posudku.

b4) podľa listu vlastníctva č.1763 čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres : 108 Senec

Obec : 508136 Nová Dedinka

Katastrálne územie : 841749 Nová Ves pri Dunaji

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo Výmera v m² Druh pozemku Pôvodné katastrálne územie Spoločná nehnuteľnosť Umiestnenie pozemku

649	381	Ostatná plocha	1	2
-----	-----	----------------	---	---

Iné údaje:

Bez zápisu

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj Spolu vlastnícky podiel

1. Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606 1/1

Titul nadobudnutia

Delimitačný protokol o odovzdaní a prevzatí majetku, dodatok č. 2/2019 zo dňa 15.07.2019 -Z-4350/2019.

Protokol č. 02493/2021-OV-0250259/21-00 zo dňa 27.01.2022 o odovzdaní a prevzatí majetku, Z-2477/22, pvz130/22

Iné údaje

GP č. 408-2/2021 zo dňa 01.12.2022, číslo overenia G1-2099/2022, ZPMZ 1075, Z-161/2023

Poznámky

Bez zápisu.

Správca

Neevidovaný

Nájomca

Neevidovaný

Iná oprávnená osoba

Neevidovaný

ČASŤ C: ŤARCHY

Vlastník poradové číslo 1 V zmysle znenia § 11 Zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov sa k zaťaženej nehnuteľnosti, pozemku parc.č. 649, zriaďuje vecné bremeno zo zákona zodpovedajúce právu zriaďovať na zaťaženej nehnuteľnosti elektroenergetické zariadenie a v práve vstupu na zaťaženú nehnuteľnosť v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s

geometrickým plánom c. 408-2/2021, úradne overeným dňa 01.12.2022 pod G1-2099/2022, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k zaťaženej nehnuteľnosti, vybudovaním elektroenergetického zariadenia v prospech vlastníka elektroenergetického zariadenia, spoločnosť Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), Z-161/2023.

Ostatné ťarchy sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č. 1763, ktorý je súčasťou prílohovej časti znaleckého posudku.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.3.2023 bez účasti zástupcu zadávateľa. Zameranie nie je premetom posudku, rozsah vecného bremena bol definovaný v podkladoch zadávateľa č. 5.a.2,3, - geometrických plánoch, presná poloha vedenia a jeho ochranného pásma nebola v teréne geodeticky vyznačená. Fotodokumentácia vykonaná dňa 19.3.2023.

d.) Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená úplná projektová dokumentácia a stavebná dokumentácia stavby na porovnanie so skutkovým stavom, okrem podkladov:

5.a.5. Plán skutočného vyhotovenia stavby SO -04 NN rozvody IBV Slniečko, vyhotovila Západoslovenská distribučná, a.s., dátum 6.7.2022,

5.a.6. Plán skutočného vyhotovenia stavby SO -01 VN prípojka, Rozšírenie VN a NN distribučnej siete Nová Dedinka, výkresy č. 2.1 a 2.2, vyhotovila Západoslovenská distribučná, a.s., dátum 6.7.2022- 2x, predmetné káblové vedenia VN a NN sú v čase vypracovania posudku vybudované, káble sú uložené, zasypané, nie sú prístupné.

Bolo predložené :

-Rozhodnutie o umiestnení stavby "Lokalita SLNIEČKO Inžinierske siete a komunikácia I.etapa", ktoré vydala Obec Nová Dedinka dňa 07.06.2019 pod číslom: Výst.34-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.7.2019 ,

-Stavebné povolenie na stavbu "SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody IBV Slniečko" vydala Obec Nová Dedinka dňa 27.04.2020 pod číslom: Výst.10-20-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.5.2020,

-kolaudačné rozhodnutie na stavbu "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody" vydala Obec Nová Dedinka dňa 18.07.2022 pod číslom: Výst.134-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.08.2022.

e.) údaje katastra nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia na preskúmanie stavu.

Vymedzený priestor (koridor) pre uloženie inžinierskych sietí bol zameraný geometrickými plánmi:

- Geometrickým plánom číslo 408/2021 - na vyznačenie práva uloženia inž.siete na parc. reg.E-KN č. 128/202, 129/2, 179/5, 179/7, 179/8 a na parc. reg. C-KN č. 152/72, 171/1, 172, 175/22, ..., 226/803, vypracovala spoločnosť Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 17.10.2022, ktorý autorizačne overil dňa 17.10.2022 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 07.12.2022 pod číslom G1-1955/2022 (podklad zadávateľa 5.a.2). Tento geometrický plán je v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.
- Geometrickým plánom číslo 408-2/2021 - na vyznačenie práva uloženia inž.siete na parc. reg.E-KN č. 649 a na parc. reg. C-KN č. 671/24, 674/1, vypracovala spoločnosť Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 16.11.2022, ktorý autorizačne overil dňa 16.11.2022 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 01.12.2022 pod číslom G1-2099/2022 (podklad zadávateľa 5.a.3). Tento geometrický plán je v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrických plánoch je v zmysle poskytnutých informácií vyznačený vymedzený priestor (koridor) pre uloženie inžinierskych sietí podzemných VN a NN vedení, vybudovaných ako súčasť stavby "IBV Slniečko - SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody" aj na častiach pozemkov :

-registra E-KN parcelné číslo 129/2, 128/202, k.ú. Dedinka pri Dunaji,

-registra C-KN parcelné čísla 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, k.ú. Dedinka pri Dunaji, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408/2021 úradne overeného dňa 07.12.2022 pod č. G1-1955/2022 ,

-registra E-KN parcelné číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408-2/2021 úradne overeného dňa 01.12.2022 pod č. G1-2099/22, Vecné bremeno bolo zapísané do katastra nehnuteľností na základe zápisu **Z-161/2023**.

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

-Vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí - v rozsahu vymedzeného priestoru (koridoru) ako ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového VN vedenia (22 kV) a vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) stavby "IBV Sniečko - SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody", na pozemkoch :

-registra E-KN parcelné číslo 129/2,128/202, k.ú.Dedinka pri Dunaji,

-registra C-KN parcelné čísla 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3,182/4, 182/5, k.ú. Dedinka pri Dunaji, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408/2021 úradne overeného dňa 07.12.2022 pod č. G1-1955/2022,

-registra E-KN parcelné číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408-2/2021 úradne overeného dňa 01.12.2022 pod č. G1-2099/22,

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrických plánoch:

a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie, obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b).

v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, s ochranným pásmom v rozsahu vymedzeného priestoru (koridoru) pre uloženie inžinierskych sietí (vonkajšieho podzemného elektrického vedenia VN a NN).

Stanovený rozsah vecného bremena v zmysle podkladu zadávateľa č.2 :

- parcela "E" číslo 128/202, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 13 m², diel 1 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "E" číslo 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 174 m², diel 2 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 175/22, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 80 m², diel 6 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 175/27, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 96 m², diel 7+8 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 181/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 18 m², diel 13 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 181/3, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 7m², diel 14 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 182/1, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 76 m², diel 15 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 182/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 52 m², diel 16+17 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 182/3, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 8 m², diel 18 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 182/4, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 34 m², diel 19 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 182/5, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 331 m², diel 20 geometrického plánu č. 408/2021,

Stanovený rozsah vecného bremena v zmysle podkladu zadávateľa č.3 :

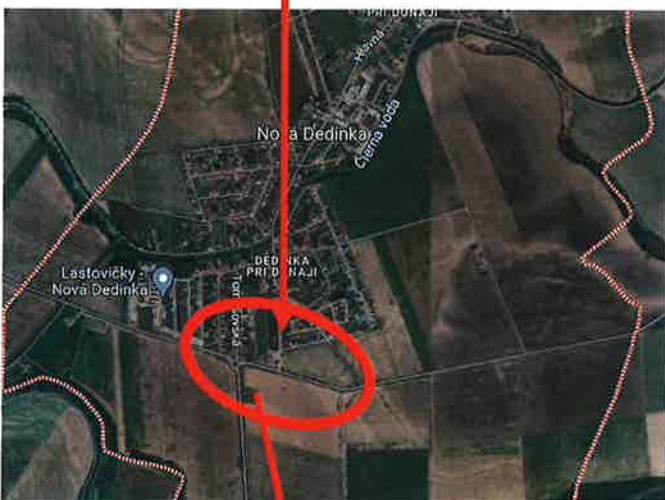
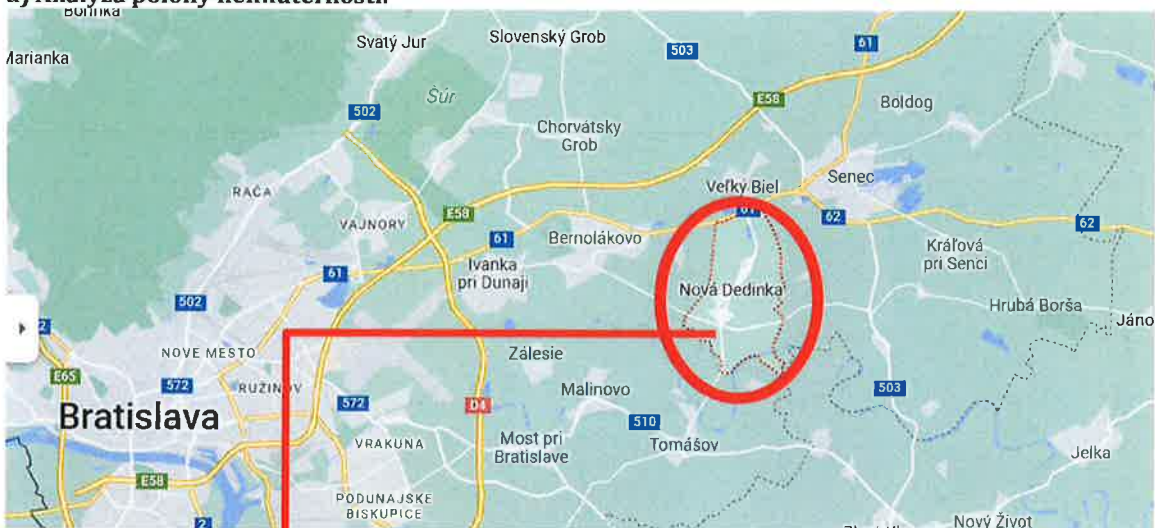
- parcela "E" číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 19 m², diel 1 geometrického plánu č. 408-2/2021.

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

Stavby na pozemkoch.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocované vymedzené časti pozemkov sa nachádzajú v obci Nová Dedinka (asi 3 309 obyvateľov ku 31.12.2021), okres Senec, Bratislavský kraj, okresné mesto Senec je vzdialené asi 5,9 km, do Bratislavy asi 25 km, katastrálne územia Dedinka pri Dunaji a Nová Ves pri Dunaji, prevažne dopravný koridor - prevažne terén

bezprostredne pozdĺž cesty III.triedy č. 1065, čiastočne prechádza priečne touto cestou III/1065, priečne cestou č. 1062 a ulicou Tomášovská.

Pozemky :

- parcely registra E-KN čísla 129/2, 128/202 a registra C-KN parcelné čísla 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182,5, k.ú.Dedinka pri Dunaji,
-registra E-KN parcelné číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji,
v definovaných častiach predstavujú vymedzený priestor (koridor) na uloženie inžinierskych sietí (podzemných elektrických káblových vedení VN a NN), ktoré vedenia boli vybudované súčasť stavby "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody".

Bolo predložené:

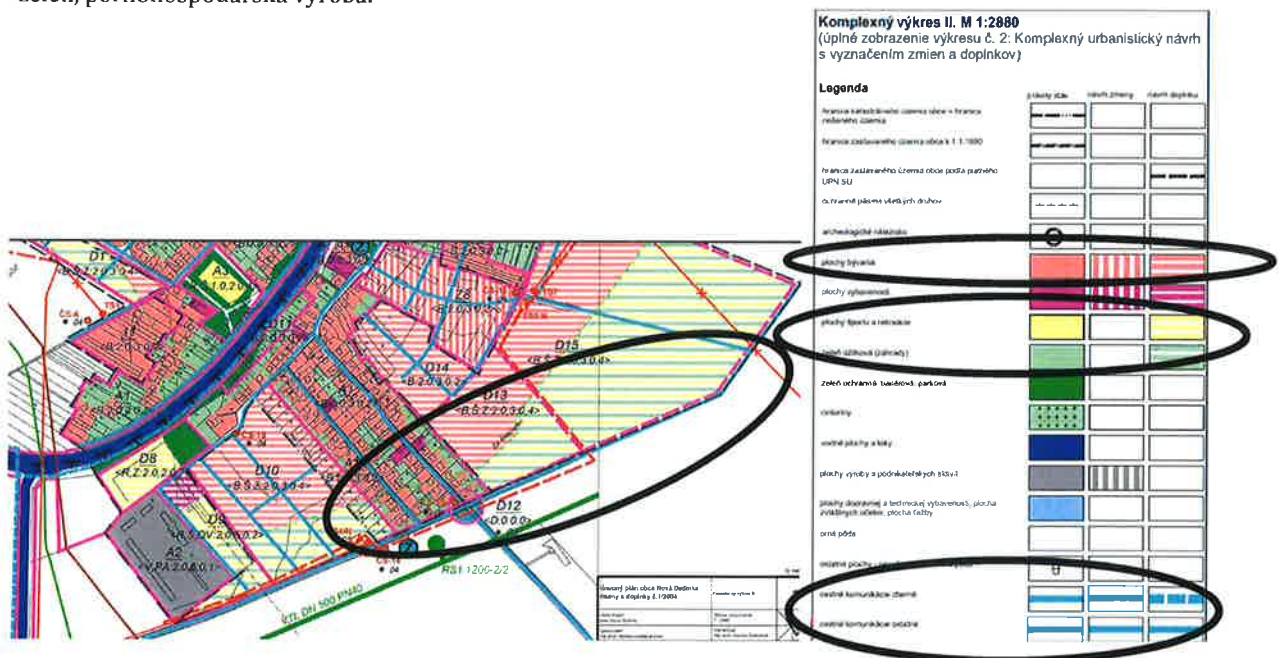
-Rozhodnutie o umiestnení stavby "Lokalita SLNIEČKO Inžinierske siete a komunikácia I.etapa", ktoré vydala Obec Nová Dedinka dňa 07.06.2019 pod číslom: Výst.34-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.7.2019 ,
-Stavebné povolenie na stavbu "SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody IBV Slniečko" vydala Obec Nová Dedinka dňa 27.04.2020 pod číslom: Výst.10-20-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.5.2020,
-kolaudačné rozhodnutie na stavbu "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody" vydala Obec Nová Dedinka dňa 18.07.2022 pod číslom: Výst.134-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.08.2022.

Ide o pozemky na území obce Nová Dedinka, v zmysle územného plánu sídelného útvaru Nová Dedinka, ktorý bol schválený 28.7.1998 uznesením Obecného zastupiteľstva v Novej Dedinke č. 4/98, v znení zmien a doplnkov, ide prevažne o plochy dopravnej infraštruktúry s funkčným využitím nasledovne:

- cestné komunikácie - cesta III/1065, III/1062, ul. Tomášovská, miestne obslužné cesty pri novej výstavbe rodinných domov

v dotyku:

- plochy bývania,
- plochy športu a rekreácie,
- zeleň, poľnohospodárska výroba.



V danej lokalite:

- dopravný koridor cesta III/1065, III/106, ul. Tomášovská, mieste obslužné cesty pri výstavbe nových rodinných domov - prevažne pásy terénu/zelené bezprostredne popri cestách, čiastočne priečne cestami, v blízkosti rodinné domy, výstavby rodinných domov, poľa a iné.

V širšom okolí je vybavenosť prislúchajúca veľkosti a významu obce - predovšetkým obecný úrad, pošta, obecná knižnica, materská škola, základná škola, základná sieť obchodov a služieb - napr. potraviny COOP-Jednota, Kraj, cukráreň, očná optika, lekáreň, odevy, stavebniny, veľkoobchod, zdravotníctvo - pediater, rehabilitácia, viaceré reštaurácie a pohostinstvá. Športové možnosti - predovšetkým futbalové ihrisko, možnosti na oddych poskytuje aj rieka Čierna voda. Konfliktné skupiny pri miestnej obhliadke neboli zistené.

V lokalitách možnosť napojenia na inžinierske siete diferencovane:

- pre E-KN parc. číslo 128/202, 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji - možnosť napojenia na inžinierske siete (vodovod, elektrina, splašková kanalizácia je vybudovaná avšak nie je funkčná, nakoľko verejná kanalizácia a ČOV sú vo výstavbe, v čase miestneho šetrenia - žumpy, prípadne malé ČOV, zemný plyn vzdialený),cesta,
 - pre C-KN parc. číslo 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3,182/4, 182/5 , k.ú.Dedinka pri Dunaji- možnosť napojenia na inžinierske siete (verejný vodovod, elektrina, zemný plyn, verejná kanalizácia je vybudovaná, ale nie je funkčná), cesta,
 - pre E-KN parc.číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji - bezprostredne bez priamej možnosti napojenia na inžinierske siete, v lokalite vzdušné vedenie VN.
- Dopravné možnosti v obci - autobusová doprava, osobná doprava .

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky:

-pozemky registra E-KN p.č. 128/202, 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji v definovanom rozsahu pás v teréne, popri miestnej obslužnej ceste v lokalite novej výstavby rodinných domov,

Ohodnocované časti pozemkov E-KN parc.č. 128/202, 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji sú s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia NN v definovanom koridore.

- registra C-KN parc. číslo 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3,182/4, 182/5 , k.ú.Dedinka pri Dunaji a E-KN parc.číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji - v definovanom rozsahu pás terénu bezprostredne popri ceste III/1065, čiastočne prechádza priečne touto cestou III/1065 , priečne cestou III/1062 a ulicou Tomášovská.

Ohodnocované časti pozemkov C-KN parc.č. 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, k.ú.Dedinka pri Dunaji a E-KN parc.číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji sú s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia VN v definovanom koridore.

Ohodnocované časti pozemkov C-KN parc.č. 182/2, 182/3,182/4, 182/5 , k.ú.Dedinka pri Dunaji sú s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia NN a VN v definovanom koridore.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia predmetných nehnuteľností v zmysle listu vlastníctva č. 1274, 1284,636, k.ú. Dedinka pri Dunaji a č. 1763,k.ú. Nová Ves pri Dunaji .

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok 1 (v rozsahu GP408/2021), k.ú.Dedinka pri Dunaji

POPIS

Pozemok 1 (geometrický plán č.408/2021), k.ú. Dedinka pri Dunaji:

-parcela registra E-KN číslo 128/202 - orná pôda celkovej výmere 1989 m² (LV č. 1284), k.ú. k.ú. Dedinka pri Dunaji,

-parcela registra E-KN číslo 129/2 - ostatná plocha celkovej výmere 1516 m² (LV č. 1274), k.ú. k.ú. Dedinka pri Dunaji,

ohodnocovaná vyčlenená časť predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného káblového vedenia NN . Vymedzený priestor (koridor) pre uloženie podzemného vedenia bola zameraný geometrickým plánom číslo 408/2021 - na vyznačenie práva uloženia inž.siete na parc. reg.E-KN č. 128/202, 129/2, 179/5, 179/7, 179/8 a na parc. reg. C-KN č. 152/72, 171/1, 172, 175/22,....,226/803, vypracovala spoločnosť Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 17.10.2022, ktorý autorizačne overil dňa 17.10.2022 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 07.12.2022 pod číslom G1-1955/2022 (podklad zadávateľa 5.a.2). Tento geometrický plán č. 408/2021 bol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačený vymedzený priestor (koridor) pre uloženie inžinierskych sietí (NN káblových vedení) vybudovaných ako súčasť stavby "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody".

Bolo predložené:

-Rozhodnutie o umiestnení stavby "Lokalita SLNIEČKO Inžinierske siete a komunikácia I.etapa", ktoré vydala Obec Nová Dedinka dňa 07.06.2019 pod číslom: Výst.34-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.7.2019 ,

-Stavebné povolenie na stavbu "SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody IBV Slniečko" vydala Obec Nová Dedinka dňa 27.04.2020 pod číslom: Výst.10-20-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.5.2020, -kolaudačné rozhodnutie na stavbu "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody" vydala Obec Nová Dedinka dňa 18.07.2022 pod číslom: Výst.134-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.08.2022.

Pozemok registra E parcelné číslo 128/202,k.ú. Dedinka pri Dunaji- je ornou pôdou mimo zastavaného územia obce, prislúchajúcim pozemkom registra C je parcela číslo 152/66 - orná pôda, ktorý pozemok nie je, v čase miestneho šetrenia , využívaný na poľnohospodárske účely.

Predmetom ohodnotenia je časť pozemku v rozsahu koridoru pre uloženie podzemného káblového elektrického vedenia - líniová stavba, definovaného geometrickým plánom č. 408/2021 - ide o definovaný vymedzený priestor (koridor) pre uloženie káblového vedenia, na ktorú stavbu boli vydané právoplatné územné rozhodnutie a stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.08.2022 .

Ide v zmysle zákona 50/1976. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) § 43h ods. 1 - o stavebný pozemok - časť územia určená územným rozhodnutím na zastavanie, na ktorom je vybudovaná v zmysle §43a inžinierska stavba bod i) diaľkové a miestne rozvody elektriny...

V súlade s usmerneniami Ministerstva spravodlivosti SR : na stanovenie všeobecnej hodnoty zákonného vecného bremena na pozemkoch evidovaných v katastri nehnuteľností umiestnených mimo zastavaného územia obce, ktoré sú rozhodnutím príslušného orgánu štátnej správy považované za stavebný pozemok, hoci je evidovaný v katastri nehnuteľností ako trvalý trávnatý porast, orná pôda sú príslušní znalci z odboru Stavebníctvo, odvetvie Odhad hodnoty nehnuteľností.

Ohodnocované vymedzené časti pozemkov sa nachádzajú v obci Nová Dedinka (asi 3 309 obyvateľov ku 31.12.2021), okres Senec, Bratislavský kraj, okresné mesto Senec je vzdialené asi 5,9 km, do Bratislavy asi 25 km, katastrálne územie Dedinka pri Dunaji, prevažne dopravný koridor - prevažne terén bezprostredne pozdĺž cesty, čiastočne cesta, v novej lokalite s výstavbou rodinných domov.

Ide o pozemky na území obce Nová Dedinka, v zmysle územného plánu sídelného útvaru Nová Dedinka , ktorý bol schválený 28.7.1998 uznesením Obecného zastupiteľstva v Novej Dedinke č. 4/98, v znení zmien a doplnkov, ide prevažne o plochy dopravnej infraštruktúry s funkčným využitím nasledovne:

- cestné komunikácie ,

v dotyku:

-plochy bývania,

-plochy športu a rekreácie.

V danej lokalite:

- cesta, výstavba rodinných domov, blízkosti novostavby rodinných domov .

V širšom okolí je vybavenosť prislúchajúca veľkosti a významu obce - predovšetkým obecný úrad, pošta , obecná knižnica, materská škola, základná škola, základná sieť obchodov a služieb - napr. potraviny COOP-Jednota, Kraj, cukráreň, očná optika, lekáreň, odevy, stavebniny, veľkoobchod, zdravotníctvo - pediater , rehabilitácia, viaceré reštaurácie a pohostinstvá. Športové možnosti - predovšetkým futbalové ihrisko, možnosti na oddych poskytuje aj rieka Čierna voda. Konfliktne skupiny pri miestnej obhliadke neboli zistené.

V lokalite možnosť napojenia na inžinierske siete (vodovod, elektrina, splašková kanalizácia je vybudovaná avšak nie je funkčná, nakoľko verejná kanalizácia a ČOV sú vo výstavbe, v čase miestneho šetrenia - žumpy, prípadne malé ČOV, zemný plyn vzdialený), cesta.

Dopravné možnosti v obci - autobusová doprava, osobná doprava .

Ohodnocované časti pozemkov:

-pozemky registra E-KN p.č. 128/202, 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji v definovanom rozsahu pás v teréne popri ceste, čiastočne cesta, v lokalite novej výstavby rodinných domov.

Ohodnocované časti pozemkov E-KN parc.č. 128/202, 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji sú s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia NN v definovanom rozsahu koridoru.

Stanovený rozsah vecného bremena v zmysle podkladu zadávateľa č.2 :

- parcela "E" číslo 128/202, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 13 m² , diel 1 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "E" číslo 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 174 m² , diel 2 geometrického plánu č. 408/2021.

Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v čase ohodnotenia zistené neboli. v obci Nová Dedinka boli zistené ponuky pozemkov v ponuke realitných kancelárií uvedenej na internetovej stránke www.nehnutenosti.sk, www.bazos.sk, www.reality.sk, nasledovne podľa deklarovaného využitia:

- ponuky pozemkov na výstavbu rodinných domov - zistené ponuky od 205,00 €/m² a 265,00 €/m²,
- ponuky pozemkov s poľnohospodárskym využitím - zistené dve ponuky 7€/m² (14 318m²) a 12€/m² (30 320 m²),

extrémne ponuky vylučujem. Ide o ceny ponukové, tzv. dohadovacie.

V ponúkanej cene realitných spoločností je prevažne zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách prevažne chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

V centrálnom registri zmlúv na internetovom portáli www.crz.gov.sk, www.zmluvy.gov.sk, www.vlada.gov.sk nebola zistená uzatvorená kúpna zmluva na predaj pozemkov v danej lokalite a čase.

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciácie:

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., Príloha č.3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota

Obec Nová Dedinka predstavuje lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné konštatovať, že tento zvýšený záujem vyplýva z blízkosti mesta Bratislava, z uvedeného dôvodu stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku vo výške 60 % z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (60% z 66,39€/m²), ktorá východisková hodnota sa ďalej objektivizuje koeficientom polohovej diferenciácie. V objektivizačných faktoroch sa zohľadňuje všeobecná situácia, možnosť intenzity využitia, dopravného napojenia, možností funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry, ktoré sa posudzuje vzhľadom na možné priame napojenie (cez vlastné prípadne obecné pozemky) na inžinierske siete, možnosť priameho prístupu napr. z verejne využívanej cesty, v závislosti od náročnosti (technickej, finančnej a pod.) s napojením, zohľadnenie povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

1. koeficient všeobecnej situácie /1,0-1,3/

Koeficient je stanovený pre obytné oblasti v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov. Pre danú situáciu stanovujem koeficient vo výške 1,2.

2. koeficient intenzity využitia /0,7- 0,9/

Inžinierske stavby, ohodnocovaný pozemok v rozsahu ochranného pásma predstavuje dopravný koridor, terén, s elektrickým podzemným káblovým vedením NN (1 kV), pre danú intenzitu využitia stanovujem koeficient vo výške 0,9.

3. Koeficient dopravných vzťahov /0,9/

Dopravné možnosti v obce - autobusová medzimestská doprava, osobná doprava, do okresného mesta Senec asi 5,9km (asi 10 min. pri bežnej premávke).

4. Koeficient funkčného využitia územia /1,0-1,3/

Lokalita s výstavbou rodinných domov, pre funkčné využitie daného územia – stanovujem hodnotu 1,3.

5. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku /1,3-1,5/

Technická infraštruktúra - možnosť napojenia na verejný vodovod, elektrinu, kanalizácia je vybudovaná, bude sprevádzkovaná po dobudovaní verejnej kanalizácie a ČOV, zatiaľ do žump, prípadne malých domových čističiek, zemný plyn je vzdialený-pripojenie je technicky a finančne náročné, priamy prístup z cesty, stanovujem hodnotu 1,3.

6. Koeficient povyšujúcich faktorov /1,0 /

pozemky v obci vo všeobecnosti s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, čo už bolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote, stanovujem hodnotu koeficientu 1.

7. Koeficient redukujúcich faktorov /1,0/

V danom prípade sa neuvažuje.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
E-KN parc.č.128/202	orná pôda	13,00	1/1	13,00
E-KN parc.č. 129/2	ostatná plocha	174,00	1/1	174,00
Spolu výmera				187,00

Obec:

Nová Dedinka

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 60,00% z 66,39 €/m² = 39,83 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,30
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k _R koeficient redukovujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 1,30 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,6427
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 1,6427$	65,43 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. E-KN parc.č.128/202	$13,00 \text{ m}^2 * 65,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	850,59
parcela č. E-KN parc.č. 129/2	$174,00 \text{ m}^2 * 65,43 \text{ €/m}^2 * 1/1$	11 384,82
Spolu		12 235,41

2.1.1.2 Pozemok 2 (v rozsahu GP 408/2021), k.ú.Dedinka pri Dunaji**POPIS**Pozemok 2 (geometrický plán č.408/2021), k.ú. Dedinka pri Dunaji:

- parcela registra C-KN číslo 175/22 - ostatná plocha o celkovej výmere 396 m² (LV č. 636), k.ú. Dedinka pri Dunaji,
- parcela registra C-KN číslo 175/27 - ostatná plocha o celkovej výmere 311 m² (LV č. 636), k.ú. Dedinka pri Dunaji,
- parcela registra C-KN číslo 181/2 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 770 m² (LV č. 636), k.ú. Dedinka pri Dunaji,
- parcela registra C-KN číslo 181/3 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 17 m² (LV č. 636), k.ú. Dedinka pri Dunaji,

- parcelsa registra C-KN číslo 182/1 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 4255 m² (LV č. 636), k.ú. Dedinka pri Dunaji,
- parcelsa registra C-KN číslo 182/2 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 1649 m² (LV č. 636), k.ú. Dedinka pri Dunaji,
- parcelsa registra C-KN číslo 182/3 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 294 m² (LV č. 636), k.ú. Dedinka pri Dunaji,
- parcelsa registra C-KN číslo 182/4 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 139 m² (LV č. 636), k.ú. Dedinka pri Dunaji,
- parcelsa registra C-KN číslo 182/5 - zastavaná plocha a nádvorie o celkovej výmere 5444 m² (LV č. 636), k.ú. Dedinka pri Dunaji,

ohodnocovaná vyčlenená časť predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného káblového vedenia VN a NN . Vymedzený priestor (koridor) pre uloženie podzemného vedenia bola zameraný geometrickým plánom číslo 408/2021 - na vyznačenie práva uloženia inž.siete na parc. reg.E-KN č. 128/202, 129/2, 179/5, 179/7, 179/8 a na parc. reg. C-KN č. 152/72, 171/1, 172, 175/22, ..., 226/803, vypracovala spoločnosť Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 17.10.2022, ktorý autorizačne overil dňa 17.10.2022 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 07.12.2022 pod číslom G1-1955/2022 (podklad zadávateľa 5.a.2). Tento geometrický plán č. 408/2021 bol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačený vymedzený priestor (koridor) pre uloženie inžinierskych sietí (VN a NN káblových vedení) vybudovaných ako súčasť stavby "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody".

Bolo predložené:

- Rozhodnutie o umiestnení stavby "Lokalita SLNIEČKO Inžinierske siete a komunikácia I.etapa", ktoré vydala Obec Nová Dedinka dňa 07.06.2019 pod číslom: Výst.34-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.7.2019 ,
- Stavebné povolenie na stavbu "SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody IBV Slniečko" vydala Obec Nová Dedinka dňa 27.04.2020 pod číslom: Výst.10-20-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.5.2020,
- kolaudačné rozhodnutie na stavbu "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody" vydala Obec Nová Dedinka dňa 18.07.2022 pod číslom: Výst.134-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.08.2022.

Zadávateľ posudku deklaroval skutočnú realizáciu vedenia v podklade 5.a.6. - Plány skutočného vyhotovenia stavby SO -01 VN prípojka, Rozšírenie VN a NN distribučnej siete Nová Dedinka, výkresy č. 2.1 a 2.2, vyhotovila Západoslovenská distribučná, a.s., dátum 6.7.2022- 2x.

Ohodnocované vymedzené časti pozemkov sa nachádzajú v obci Nová Dedinka (asi 3 309 obyvateľov ku 31.12.2021), okres Senec, Bratislavský kraj, okresné mesto Senec je vzdialené asi 5,9 km, do Bratislavy asi 25 km, katastrálne územie Dedinka pri Dunaji, prevažne dopravný koridor - prevažne terén bezprostredne pozdĺž cesty III.triedy č. 1065, čiastočne prechádza priečne touto cestou III/1065, priečne cestou č. III/1062 a ulicou Tomášovská.

Ide o pozemky na území obce Nová Dedinka, v zmysle územného plánu sídelného útvaru Nová Dedinka , ktorý bol schválený 28.7.1998 uznesením Obecného zastupiteľstva v Novej Dedinke č. 4/98 , v znení zmien a doplnkov, ide prevažne o plochy dopravnej infraštruktúry s funkčným využitím nasledovne:

- cestné komunikácie ,

v dotyku:

-plochy bývania,

-plochy športu a rekreácie.

V danej lokalite:

- cesta, rodinné domy, výstavba rodinných domov.

V širšom okolí je vybavenosť prislúchajúca veľkosti a významu obce - predovšetkým obecný úrad, pošta , obecná knižnica, materská škola, základná škola, základná sieť obchodov a služieb - napr. potraviny COOP-Jednota, Kraj, cukráreň, očná optika, lekáreň, odevy, stavebniny, veľkoobchod, zdravotníctvo - pediater , rehabilitácia, viaceré reštaurácie a pohostinstvá. Športové možnosti - predovšetkým futbalové ihrisko, možnosti na oddych poskytuje aj rieka Čierna voda. Konfliktné skupiny pri miestnej obhliadke neboli zistené.

V lokalite možnosť napojenia na inžinierske siete - (verejný vodovod, elektrina, zemný plyn, verejná kanalizácia je, v zmysle poskytnutej informácie na stavebnom úrade obce Nová Dedinka /Ing.Štofková/, vybudovaná, ale nie je funkčná,), cesta.

Dopravné možnosti v obci - autobusová doprava, osobná doprava .

Ohodnocované časti pozemkov:

- registra C-KN parc. číslo 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, k.ú. Dedinka pri Dunaji - v definovanom rozsahu pás terénu bezprostredne popri ceste III/1065, čiastočne prechádza priečne touto cestou III/1065, priečne cestou III/1062 a ulicou Tomášovská.

Ohodnocované časti pozemkov C-KN parc.č. 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, k.ú. Dedinka pri Dunaji sú s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia VN v definovanom koridore.

Ohodnocované časti pozemkov C-KN parc.č. 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, k.ú. Dedinka pri Dunaji sú s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia NN a VN v definovanom koridore.

Stanovený rozsah vecného bremena v zmysle podkladu zadávateľa č.2 :

- parcela "C" číslo 175/22, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 80 m², diel 6 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 175/27, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 96 m², diel 7+8 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 181/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 18 m², diel 13 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 181/3, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 7 m², diel 14 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 182/1, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 76 m², diel 15 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 182/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 52 m², diel 16+17 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 182/3, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 8 m², diel 18 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 182/4, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 34 m², diel 19 geometrického plánu č. 408/2021,
- parcela "C" číslo 182/5, k.ú. Dedinka pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 331 m², diel 20 geometrického plánu č. 408/2021,

Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v čase ohodnotenia zistené neboli. v obci Nová Dedinka boli zistené ponuky pozemkov v ponuke realitných kancelárií uvedenej na internetovej stránke www.nehnutelnosti.sk, www.bazos.sk, www.reality.sk, nasledovne podľa deklarovaného využitia:

- ponuky pozemkov na výstavbu rodinných domov - zistené ponuky od 205,00 €/m² a 265,00 €/m²,
- ponuky pozemkov s poľnohospodárskym využitím - zistené dve ponuky 7€/m² (14 318m²) a 12€/m² (30 320 m²), extrémne ponuky vylučujem. Ide o ceny ponukové, tzv. dohadovacie.

V ponúkanej cene realitných spoločností je prevažne zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách prevažne chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciacie:

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., Príloha č.3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota

Obec Nová Dedinka predstavuje lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné konštatovať, že tento zvýšený záujem vyplýva z blízkosti mesta Bratislava, z uvedeného dôvodu stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku vo výške 60 % z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (60% z 66,39€/m²), ktorá východisková hodnota sa ďalej objektivizuje koeficientom polohovej diferenciacie. V objektivizačných faktoroch sa zohľadňuje všeobecná situácia, možnosť intenzity využitia, dopravného napojenia, možnosti funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry, ktoré sa posudzuje vzhľadom na možné priame napojenie (cez vlastné prípadne obecné pozemky) na inžinierske siete, možnosť priameho prístupu napr. z verejne využívanej cesty, v závislosti od náročnosti (technickej, finančnej a pod.) s napojením, zohľadnenie povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

1. koeficient všeobecnej situácie /1,0-1,3/

Koeficient je stanovený pre obytné oblasti v obciach v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov. Pre danú situáciu stanovujem koeficient vo výške 1,2.

2. koeficient intenzity využitia /0,7- 0,9/

Inžinierske stavby, ohodnocovaný pozemok v rozsahu ochranného pásma predstavuje dopravný koridor, terén, s elektrickým podzemným káblovým vedením VN (22 kV), NN (1kV), pre danú intenzitu využitia stanovujem koeficient vo výške 0,9.

3. Koeficient dopravných vzťahov /0,9/

Dopravné možnosti v obce - autobusová medzimestská doprava, osobná doprava, do okresného mesta Senec asi 5,9km (asi 10 min. pri bežnej premávke).

4. Koeficient funkčného využitia územia /0,9-1,1/

Plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie, pre funkčné využitie daného územia - stanovujem hodnotu 1,1.

5. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku /1,3-1,5/

Technická infraštruktúra - možnosť napojenia na - verejný vodovod, elektrinu, zemný plyn, verejná kanalizácia je vybudovaná, ale t.č. nie je verejná splašková kanalizácia a ČOV v prevádzke, cesta, stanovujem strednú hodnotu 1,4.

6. Koeficient zvyšujúcich faktorov /1,0 /

pozemky v obci vo všeobecnosti s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, čo už bolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote, stanovujem hodnotu koeficientu 1.

7. Koeficient redukujúcich faktorov /0,2-0,99/

Pozemky v ochrannom pásme cesty, prevažne v chránenej vodohospodárskej oblasti, stanovujem hodnotu 0,90.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
parc. C-KN č. 175/22	ostatná plocha	80,00	1/1	80,00
parc. C-KN č. 175/27	ostatná plocha	96,00	1/1	96,00
parc. C-KN č. 181/2	zastavaná plocha a nádvorie	18,00	1/1	18,00
parc. C-KN č. 181/3	zastavaná plocha a nádvorie	7,00	1/1	7,00
parc. C-KN č. 182/1	zastavaná plocha a nádvorie	76,00	1/1	76,00
parc. C-KN č. 182/2	zastavaná plocha a nádvorie	52,00	1/1	52,00
parc. C-KN č. 182/3	zastavaná plocha a nádvorie	8,00	1/1	8,00
parc. C-KN č. 182/4	zastavaná plocha a nádvorie	34,00	1/1	34,00
parc. C-KN č. 182/5	zastavaná plocha a nádvorie	331,00	1/1	331,00
Spolu výmera				702,00

Obec:

Nová Dedinka

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 60,00% z 66,39 €/m² = 39,83 €/m²

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient situácie	všeobecnej	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
k _v koeficient intenzity využitia		2. - inžinierske stavby,	0,90
k _p koeficient vzťahov	dopravných	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _f koeficient využitia územia	funkčného	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10

k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient faktorov povyšujúcich	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, čo bolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient faktorov redukujúcich	11. iné faktory (napríklad druh možnej zástavby, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	1,3472
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 1,3472$	53,66 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. parc. C-KN č. 175/22	$80,00 \text{ m}^2 * 53,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 292,80
parcela č. parc. C-KN č. 175/27	$96,00 \text{ m}^2 * 53,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 151,36
parcela č. parc. C-KN č. 181/2	$18,00 \text{ m}^2 * 53,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	965,88
parcela č. parc. C-KN č. 181/3	$7,00 \text{ m}^2 * 53,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	375,62
parcela č. parc. C-KN č. 182/1	$76,00 \text{ m}^2 * 53,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	4 078,16
parcela č. parc. C-KN č. 182/2	$52,00 \text{ m}^2 * 53,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	2 790,32
parcela č. parc. C-KN č. 182/3	$8,00 \text{ m}^2 * 53,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	429,28
parcela č. parc. C-KN č. 182/4	$34,00 \text{ m}^2 * 53,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 824,44
parcela č. parc. C-KN č. 182/5	$331,00 \text{ m}^2 * 53,66 \text{ €/m}^2 * 1/1$	17 761,46
Spolu		37 669,32

2.1.1.3 Pozemok 3 (v rozsahu GP 408-2/2021), k.ú. Nová Ves pri Dunaji**POPIS**Pozemok 3 (geometrický plán č.408-2/2021), k.ú. Nová Ves pri Dunaji:

-parcela registra E-KN číslo 649 - ostatná plocha o celkovej výmere 381 m² (LV č. 1763, k.ú. Nová Ves pri Dunaji, ohodnocovaná vyčlenená časť predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného káblového vedenia VN. Vymedzený priestor (koridor) pre uloženie podzemného vedenia bola zameraný geometrickým plánom číslo 408-2/2021 - na vyznačenie práva uloženia inž.siete na parc. reg.E-KN č. 649 a na parc. reg. C-KN č. 671/24, 674/1, vypracovala spoločnosť Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 16.11.2022, ktorý autorizačne overil dňa 16.11.2022 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 01.12.2022 pod číslom G1-2099/2022 (podklad zadávateľa 5.a.3). Tento geometrický plán č. 408-2/2021 bol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačený vymedzený priestor (koridor) pre uloženie inžinierskych sietí (VN káblových vedení) vybudovaných ako súčasť stavby "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody".

Bolo predložené:

-Rozhodnutie o umiestnení stavby "Lokalita SLNIEČKO Inžinierske siete a komunikácia I.etapa", ktoré vydala Obec Nová Dedinka dňa 07.06.2019 pod číslom: Výst.34-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.7.2019 ,
 -Stavebné povolenie na stavbu "SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody IBV Slniečko" vydala Obec Nová Dedinka dňa 27.04.2020 pod číslom: Výst.10-20-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.5.2020,
 -kolaudačné rozhodnutie na stavbu "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody" vydala Obec Nová Dedinka dňa 18.07.2022 pod číslom: Výst.134-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.08.2022.

Zadávatel' posudku deklaroval skutočnú realizáciu vedenia v podklade 5.a.6. - Plány skutočného vyhotovenia stavby SO -01 VN prípojka, Rozšírenie VN a NN distribučnej siete Nová Dedinka, výkresy č. 2.1 a 2.2, vyhotovila Západoslovenská distribučná, a.s., dátum 6.7.2022- 2x.

Ohodnocovaná vymedzená časť pozemku sa nachádza v obci Nová Dedinka (asi 3 309 obyvateľ'ov ku 31.12.2021), okres Senec, Bratislavský kraj, okresné mesto Senec je vzdialené asi 5,9 km, do Bratislavy asi 25 km, katastrálne územie Nová Ves pri Dunaji, v extraviláne obce, prevažne dopravný koridor - prevažne terén bezprostredne pozdĺž cesty III.triedy č. 1065.

V danej lokalite:

- cesta III/1065, polia, v pešom dosahu lokalita s novou výstavbou rodinných domov.

V širšom okolí je vybavenosť prislúchajúca veľkosti a významu obce - predovšetkým obecný úrad, pošta, obecná knižnica, materská škola, základná škola, základná sieť obchodov a služieb - napr. potraviny COOP-Jednota, Kraj, cukráreň, očná optika, lekárne, odevy, stavebniny, veľkoobchod, zdravotníctvo - pediater, rehabilitácia, viaceré reštaurácie a pohostinstvá. Športové možnosti - predovšetkým futbalové ihrisko, možnosti na oddych poskytujú aj rieka Čierna voda. Konfliktne skupiny pri miestnej obhliadke neboli zistené.

Pozemok bezprostredne bez priamej možnosti napojenia na inžinierske siete, v lokalite je vzdušné vedenie VN, priamy prístup z cesty III.triedy č. 1065.

Dopravné možnosti v obci - autobusová doprava, osobná doprava.

Ohodnocovaná časť pozemkov:

registra E-KN parc. číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji - v definovanom rozsahu pás terénu bezprostredne popri ceste III/1065.

Ohodnocovaná časť pozemku E-KN parc.č. 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji je s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia VN v definovanom rozsahu koridoru.

Stanovený rozsah vecného bremena v zmysle podkladu zadávateľa č.3 :

- parcela "E" číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji - vecné bremeno o výmere 19 m², diel 1 geometrického plánu č. 408-2/2021.

Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v čase ohodnotenia zistené neboli. v obci Nová Dedinka boli zistené ponuky pozemkov v ponuke realitných kancelárií uvedenej na internetovej stránke www.nehnuteľnosti.sk, www.bazos.sk, www.reality.sk, nasledovne podľa deklarovaného využitia:

- ponuky pozemkov na výstavbu rodinných domov - zistené ponuky od 205,00 €/m² a 265,00 €/m²,

- ponuky pozemkov s poľnohospodárskym využitím - zistené dve ponuky 7€/m² (14 318m²) a 12€/m² (30 320 m²), extrémne ponuky vylučujem. Ide o ceny ponukové, tzv. dohadovacie.

V ponúkanej cene realitných spoločností je prevažne zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách prevažne chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti.

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciacie:

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., Príloha č.3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Jednotková východisková hodnota

Obec Nová Dedinka predstavuje lokalitu so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností, je možné konštatovať, že tento zvýšený záujem vyplýva z blízkosti mesta Bratislava, z uvedeného dôvodu stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku vo výške 60 % z východiskovej hodnoty mesta Bratislava (60% z 66,39€/m²), ktorá východisková hodnota sa ďalej objektivizuje koeficientom polohovej diferenciacie. V objektivizačných faktoroch sa zohľadňuje všeobecná situácia, možnosť intenzity využitia, dopravného napojenia, možností funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry, ktoré sa posudzuje vzhľadom na možné priame napojenie (cez vlastné prípadne obecné pozemky) na inžinierske siete, možnosť priameho prístupu napr. z verejne využívanej cesty, v závislosti od náročnosti (technickej, finančnej a pod.) s napojením, zohľadnenie zvyšujúcich a reduktujúcich faktorov.

1. koeficient všeobecnej situácie /1,0-1,3/

Koeficient je stanovený pre oblasti mimo zastavaného územia obcí, nová zástavba rodinných domov v pešom dosahu, bezprostredne predovšetkým polia. Pre danú situáciu stanovujem koeficient vo výške 1,15.

2. koeficient intenzity využitia /0,7- 0,9/

Inžinierske stavby, ohodnocovaný pozemok v rozsahu ochranného pásma predstavuje dopravný koridor, terén, s elektrickým podzemným káblovým vedením VN (22 kV), pre danú intenzitu využitia stanovujem koeficient vo výške 0,9.

3. Koeficient dopravných vzťahov /0,9/

Dopravné možnosti v obce - autobusová medzimestská doprava, osobná doprava, do okresného mesta Senec asi 5,9km (asi 10 min. pri bežnej premávke).

4. Koeficient funkčného využitia územia /0,9-1,1/

Plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie, pre funkčné využitie daného územia - stanovujem hodnotu 1,1.

5. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku /0,8-1,0/

Ide o lokalitu s bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete), v lokalite sa nachádza vzdušné vedenie VN, priamy prístup z asfaltovej cesty III/1065, stanovujem hodnotu 1,0.

6. Koeficient povyšujúcich faktorov /1,0 /

pozemky v obci vo všeobecnosti s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, čo už bolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote, stanovujem hodnotu koeficientu 1.

7. Koeficient redukujúcich faktorov /0,2-0,99/

Obmedzené využitie pozemku - pozemok v ochrannom pásme cesty, dopravný koridor, pás bezprostredne pozdĺž cesty, čo limituje využitie, stanovujem hodnotu 0,95.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
Parc. E-KN č. 649	ostatná plocha	19,00	1/1	19,00

Obec:

Nová Dedinka

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 60,00% z 66,39 €/m² = 39,83 €/m²

Označenie koeficientu	a názov	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient situácie	všeobecnej	4. obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,15
k _v koeficient intenzity využitia		2. - inžinierske stavby,	0,90
k _D koeficient vzťahov	dopravných	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _F koeficient využitia územia	funkčného	4. plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie	1,10
k _I koeficient infraštruktúry pozemku	technickej	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k _Z koeficient faktorov	povyšujúcich	1. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, čo bolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k _R koeficient faktorov	redukujúcich	11. iné faktory (napríklad druh možnej zástavby, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,95

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
-------	---------	---------

Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,15 * 0,90 * 0,90 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 0,95$	0,9734
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 39,83 \text{ €/m}^2 * 0,9734$	38,77 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. Parc. E-KN č. 649	$19,00 \text{ m}^2 * 38,77 \text{ €/m}^2 * 1/1$	736,63
Spolu		736,63

3. NÁJMY

Nakoľko nebola zistená ponuka nájmu porovnateľných pozemkov v danej lokalite a čase, je výška nájmu stanovená výpočtom v zmysle postupu popísanom v časti I.ods.7 posudku.

Pri závodách neobmedzeného trvania sa pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú, za základ výpočtu vezme obdobie dvadsiatich rokov, z uvedeného dôvodu uvažujem pri ohodnotení nájmu, z dôvodu harmonizácie, obdobie predpokladanej návratnosti investície v trvaní 20 rokov.

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), u pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie a vyššieho využitia, pozemky s dobrými fyzickými charakteristikami. Hornú hranicu intervalu je vhodné použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou všeobecnou hodnotou) s nevhodnými fyzickými charakteristikami, pozemky s dlhodobým obdobím návratnosti, s nízkym minimálnym výnosom a s problematickým zabezpečením nájmu. Do výpočtu je prevzatá všeobecná hodnota pozemku určená metódou polohovej diferenciácie.

Pri ohodnocovaní závad sa používa v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline rozpätie obmedzené dole úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera, ktorá zohľadňuje kritériá definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce, že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale dole ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB (od 22.3.2023 = 3,50%) a hore úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institutcie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>):

-vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov, nefinančné spoločnosti, posledná evidovaná úroková miera vo výške 2,83% (01/2023),

V tomto kontexte je v predloženom ohodnotení aplikovaná úroková miera vo výške 3,50 %, čo je na strane bezpečnosti v spojení s informovanosťou.

Výsledná hodnota nájmov zabezpečuje vnútornú mieru výnosovosti.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM**3.1.1 Pozemok 1 (v rozsahu GP 408/2021), k.ú. Dedinka pri Dunaji**

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	65,430 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	187,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: & \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ & \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = 65,430 * \left[\frac{(1+0,0350)^{20} * 0,0350}{(1+0,0350)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 5,571 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} & \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 187,00 \text{ m}^2 * 5,571 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,041,78 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

3.1.2 Pozemok 2 (v rozsahu GP 408/2021), k.ú.Dedinka pri Dunaji

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	53,660 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	702,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: & \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ & \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = 53,660 * \left[\frac{(1+0,0350)^{20} * 0,0350}{(1+0,0350)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 4,568 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} & \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 702,00 \text{ m}^2 * 4,568 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 3\,206,74 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

3.1.3 Pozemok 3 (v rozsahu GP 408-2/2021), k.ú. Nová Ves pri Dunaji

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	38,770 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	3,50 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	19,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: & \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ & \quad V\dot{S}H_{NPMJ} = 38,770 * \left[\frac{(1+0,0350)^{20} * 0,0350}{(1+0,0350)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 3,301 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} & \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 19,00 \text{ m}^2 * 3,301 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 62,72 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

POPIS

Zadelenie: Vecné bremeno s povinnosťou strpieť (napr. právo prechodu)

Stanovenie hodnoty vecného bremena na pozemku: líniovými stavbami

Stanovenie hodnoty vecného bremena na budovách, stavbách a pozemkoch: technickými zariadeniami (napr. energetické rozvody a pod.)

Posúdenie vecného bremena: odplatné

Vplyv na hodnotu ohodnocovaných budov, hál, stavieb a pozemkov: znižuje (nevýhoda)

Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrických plánoch:

a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie, obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b).

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie, najviac však 20 rokov. Zadávatel' definoval časovo neobmedzené obdobie závady.

Bežný odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem (zisk), ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, keď závada neexistuje. Spravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti bez zohľadnenia závady a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Stanoví sa podľa základného vzťahu:

$$OZ_{BE} = HRV - N - S \quad [€/rok]$$

kde: OZ_{BE} - bežný odčerpateľný zdroj [€/rok],
 HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí nehnuteľnosti [€/rok],
 N - náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu/výnosu [€/rok],
 S - strata - odhad nevyužitého nájmu [€/rok].

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou pre objektivizáciu. Spravidla sa strata uvažuje percentuálnym podielom z dosiahnuteľných hrubých výnosov :

$$S = HRV * S\% / 100 \quad [€/rok]$$

kde: $S\%$ - percentuálna výška uvažovanej straty [%/rok],
 HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí nehnuteľnosti [€/rok],

Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0% do 75%, pričom 0% sa používa pre pozemky s nadpriemerne vysokým záujmom o nájom, hodnota 75 % sa uvažuje, keď je predpoklad , že záujem o nájom pozemkov je veľmi nízky.

Bežnú stratu z nevyužitého nájomného uvažujem diferencovane odborným odhadom :

- v rozsahu od 50-75% - pomerne nízky záujem o prenájom pozemkov s daným využitím (dopravný koridor cesta III/1065, III/1062, cesta v novej lokalite výstavby rodinných domov, cesta - ulica Tomášovská.

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je možné definovať ako predpokladaný čistý príjem (zisk), ktorý dosiahne vlastník nehnuteľnosti pri riadnom hospodárení s nehnuteľnosťou, pri existencii závady. Spravidla sa ním rozumie disponibilný výnos z prenájmu nehnuteľnosti so zohľadnením závady a so zohľadnením nákladov súvisiacich s bežným hospodárením a odhadovanej straty pri bežnom hospodárení s nehnuteľnosťou. Stanoví sa podľa základného vzťahu:

$$OZ_{BU} = HRV - N - S - OBM \quad [€/rok]$$

kde: OZ_{BU} - budúci znížený odčerpateľný zdroj [€/rok],
 HRV - hrubý výnos pri 100% prenajatí nehnuteľnosti [€/rok],
 N - náklady spojené s existenciou nehnuteľnosti pri zachovaní nájmu/výnosu [€/rok],
 S - strata - odhad nevyužitého nájmu/výnosu [€/rok],
 OBM - obmedzenie z titulu existencie závady [€/rok].

Obmedzenie z titulu existencie závady vyjadruje akou mierou závada obmedzuje vlastníka nehnuteľnosti (povinného z vecného bremena) pri bežnom užívaní nehnuteľnosti. Jej stanovenie je veľmi individuálne v závislosti od druhu závady a od jej rozsahu na zaťaženej nehnuteľnosti. Obmedzenie z titulu existencie závady sa zvyčajne stanovuje v percentách (z dosiahnuteľných hrubých výnosov), pričom súvisí so zavedenou stratou, kde je okrajová podmienka:

$$(S\% + OBM_v) \leq 100 \%$$

kde: $S\%$ - percentuálna výška uvažovanej straty [%/rok],

OBM_v - percentuálna výška obmedzenia z titulu existencie závady [%/rok] vstupujúca do vyčíslenia, sa stanoví nasledovne:

$$OBM_v = OBM_{\%} * (100 - S_{\%}) / 100 \text{ [%/rok]},$$

kde: OBM_% - skutočná percentuálna výška obmedzenia z titulu existencie závady [%/rok].

Hodnota vyjadrujúca obmedzenie z titulu existencie závady sa stanoví nasledovne:

$$OBM = HRV * OBM_v / 100 \text{ [€/rok]}$$

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia z titulu existencie závady, resp. úplné obmedzenie (=100%) nastáva najčastejšie vtedy, keď celý pozemok je zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom (zaťaženým, povinným z vecného bremena). Ide o prípady práva umiestnenia stavby na pozemku, ktoré bude/bolo zriadené za jednorazovú odplatu alebo bezodplatne. V takýchto prípadoch vlastník zaťaženého pozemku nemá možnosť získať výnos z prenájmu.

Vecné bremeno - vytvára závalu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. V danom prípade sú vymedzené pozemky v dotknutých častiach s pôvodným využitím.

Uložením podzemných inžinierskych sietí nie je podstatne obmedzené jeho primárne pôvodné využívanie, okrem prípadu, keď je potrebné z titulu poruchy pristúpiť k oprave, toto obmedzenie predpokladám 30 % (miera obmedzenia).

Rozsah pre vecné bremeno bol definovaný:

- č.408/2021 úradne overeného dňa 7.12.2022 pod č. G1-1955/2022(podklad 5.a.2), vo výmere pre ohodnocované časti spolu 889 m² (=13+174+80+2+94+18+7+76+7+45+8+34+331 m²).

- č.408-2/2022 úradne overeného dňa 1.12.2022 pod č. G1-2099/2022(podklad 5.a.3), vo výmere pre ohodnocovanú časť spolu 19 m².

V ohodnotení je aplikovaná základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky vo výške 3,5 %, čo je na strane bezpečnosti v spojení s informovanosťou.

Náklady - spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (bez existencie závady) a náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (s existenciou závady) sú započítané v rovnakej hodnote a to:

- správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu(nájmu pozemku), ktorá zohľadňuje aj predpokladané náklady na prevádzku; daň z nehnuteľnosti - nakoľko ide o stanovenie všeobecnej hodnoty, je hodnota daňového zaťaženia (daň z nehnuteľnosti), bola stanovená na základe všeobecne záväzného nariadenia obce Nová Dedinka č.1/2014 v platnom znení a Zákona 582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení.

4.1 Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 128/202 (LV č.1284), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 13 m², diel 1 geometrického plánu 408/2021

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	3,5 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]

Bežný hrubý príjem KN - E číslo 128/202 (LV č.1284), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 13 m ² , diel 1 geometrického plánu 408/2021	13	m ²	13,00	5,571	72,42
--	----	----------------	-------	-------	-------

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 72,42	2,17
Daň z nehnuteľnosti	13*0,9281*0,70/100	0,08
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,25

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 72,42 - 2,25 - 36,21 (50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 33,96 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	13*0,9281*0,70/100	0,08
Správa	3/100* 72,42	2,17
Predpokladané budúce náklady spolu:		2,25

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 72,42 - 2,25 - 36,21 (50\% \text{ strata}) - 10,86 (15\% \text{ obmedzenie}) = 23,10 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |23,10 - 33,96| = 10,86 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 10,86 * \frac{(1+0,035)^1 - 1}{(1+0,035)^1 * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 10,49 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 10,49 / 13 = 0,81 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 10,86 * \frac{(1+0,035)^{20} - 1}{(1+0,035)^{20} * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 154,35 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 154,35 / 13 = 11,87 \text{ €/m}^2$$

4.2 Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 129/2 (LV č.1274), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 174 m2, diel 2 geometrického plánu 408/2021**4.2.1 Základné údaje**

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	3,5 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - E číslo 129/2 (LV č.1274), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 174 m ² , diel 2 geometrického plánu 408/2021	174	m ²	174,00	5,571	969,35

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 969,35	29,08
Daň z nehnuteľnosti	174*1,85*0,7/100	2,25
Predpokladané bežné náklady spolu:		31,33

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 969,35 - 31,33 - 484,68 (50\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 453,34 \text{ €/rok}$$

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 969,35	29,08
Daň z nehnuteľnosti	174*1,85*0,7/100	2,25
Predpokladané budúce náklady spolu:		31,33

Odhadovaná strata: 50 %
Obmedzenie z titulu závädy:
skutočné: 30 %
 prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 969,35 - 31,33 - 484,68 (50\% \text{ strata}) - 145,40 (15\% \text{ obmedzenie}) = 307,94 \text{ €/rok}$

4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |307,94 - 453,34| = 145,40 \text{ €/rok}$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 145,40 * \frac{(1 + 0,035)^1 - 1}{(1 + 0,035)^1 * 0,035}$$

$VŠH_{VB} = 140,48 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 140,48 / 174 = 0,81 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1 + k)^n - 1}{(1 + k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 145,40 * \frac{(1 + 0,035)^{20} - 1}{(1 + 0,035)^{20} * 0,035}$$

$VŠH_{VB} = 2\,066,48 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 2\,066,48 / 174 = 11,88 \text{ €/m}^2$

4.3 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 175/22 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 80 m², diel 6 geometrického plánu 408/2021

4.3.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 3,5 %

4.3.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
-------	------------	----	----------	-------------------------	----------------------------

Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 175/22 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 80 m ² , diel 6 80	m ²	80,00	4,568	365,44
geometrického plánu 408/2021				

4.3.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 365,44	10,96
Daň z nehnuteľnosti	80*1,85*0,7/100	1,04
Predpokladané bežné náklady spolu:		12,00

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 365,44 - 12,00 - 219,26 (60% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 134,18 €/rok

4.3.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 365,44	10,96
Daň z nehnuteľnosti	80*1,85*0,7/100	1,04
Predpokladané budúce náklady spolu:		12,00

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 365,44 - 12,00 - 219,26 (60% strata) - 43,85 (12% obmedzenie) = 90,33 €/rok

4.3.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |90,33 - 134,18| = 43,85 €/rok

4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 3,5 / 100 = 0,035

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 43,85 * \frac{(1+0,035)^1 - 1}{(1+0,035)^1 * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 42,37 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 42,37 / 80 = 0,53 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 43,85 * \frac{(1+0,035)^{20} - 1}{(1+0,035)^{20} * 0,035}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 623,21 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 623,21 / 80 = 7,79 \text{ €/m}^2$$

4.4 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 175/27 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 96 m², diel 7+8 geometrického plánu 408/2021**4.4.1 Základné údaje**

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	3,5 %

4.4.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 175/27 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 96 m ² , diel 7+8 geometrického plánu 408/2021	96	m ²	96,00	4,568	438,53

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

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa henuteľnosti	3/100* 438,53	13,16
Daň z nehnuteľnosti	96*1,85*0,7/100	1,24
Predpokladané bežné náklady spolu:		14,40

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 438,53 - 14,40 - 263,12 \text{ (60\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 161,01 \text{ €/rok}$$

4.4.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa henuteľnosti	3/100* 438,53	13,16
Daň z nehnuteľnosti	96*1,85*0,7/100	1,24
Predpokladané budúce náklady spolu:		14,40

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 438,53 - 14,40 - 263,12 (60\% \text{ strata}) - 52,62 (12\% \text{ obmedzenie}) = 108,39 \text{ €/rok}$

4.4.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |108,39 - 161,01| = 52,62 \text{ €/rok}$

4.4.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 52,62 * \frac{(1+0,035)^1 - 1}{(1+0,035)^1 * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 50,84 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 50,84 / 96 = 0,53 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 52,62 * \frac{(1+0,035)^{20} - 1}{(1+0,035)^{20} * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 747,86 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 747,86 / 96 = 7,79 \text{ €/m}^2$$

4.5 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 181/2 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 18 m2, diel 13 geometrického plánu 408/2021

4.5.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.

Úroková miera: 3,5 %

4.5.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 181/2 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 18 m ² , diel 13 geometrického plánu 408/2021	18	m ²	18,00	4,568	82,22

4.5.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 82,22	2,47
Daň z nehnuteľnosti	18*1,85*0,7/100	0,23
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,70

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 82,22 - 2,70 - 49,33 (60% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 30,19 €/rok

4.5.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 82,22	2,47
Daň z nehnuteľnosti	18*1,85*0,7/100	0,23
Predpokladané budúce náklady spolu:		2,70

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 82,22 - 2,70 - 49,33 (60% strata) - 9,87 (12% obmedzenie) = 20,32 €/rok

4.5.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |20,32 - 30,19| = 9,87 €/rok

4.5.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 9,87 * \frac{(1+0,035)^1 - 1}{(1+0,035)^1 * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 9,54 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 9,54 / 18 = 0,53 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 9,87 * \frac{(1+0,035)^{20} - 1}{(1+0,035)^{20} * 0,035}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 140,28 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 140,28 / 18 = 7,79 \text{ €/m}^2$$

4.6 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 181/3 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 7 m², diel 14 geometrického plánu 408/2021

4.6.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	3,5 %

4.6.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 181/3 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 7 m ² , diel 14 geometrického plánu 408/2021		m ²	7,00	4,568	31,98

4.6.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 31,98	0,96
Daň z nehnuteľnosti	7*1,85*0,7/100	0,09
Predpokladané bežné náklady spolu:		1,05

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 31,98 - 1,05 - 19,19 \text{ (60\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 11,74 \text{ €/rok}$$

4.6.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 31,98	0,96
Daň z nehnuteľnosti	7*1,85*0,7/100	0,09

Predpokladané budúce náklady spolu:	1,05
-------------------------------------	------

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 31,98 - 1,05 - 19,19 (60\% \text{ strata}) - 3,84 (12\% \text{ obmedzenie}) = 7,90 \text{ €/rok}$$

4.6.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |7,90 - 11,74| = 3,84 \text{ €/rok}$$

4.6.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 3,84 * \frac{(1+0,035)^1 - 1}{(1+0,035)^1 * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 3,71 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 3,71 / 7 = 0,53 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 3,84 * \frac{(1+0,035)^{20} - 1}{(1+0,035)^{20} * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 54,58 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 54,58 / 7 = 7,80 \text{ €/m}^2$$

4.7 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 182/1 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 76 m², diel 15 geometrického plánu 408/2021

4.7.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Záväda viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.

Úroková miera: 3,5 %

4.7.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 182/1 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 76 m ² , diel 15 geometrického plánu 408/2021	76	m ²	76,00	4,568	347,17

4.7.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 347,17	10,42
Daň z nehnuteľnosti	76*1,85*0,7/100	0,98
Predpokladané bežné náklady spolu:		11,40

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 347,17 - 11,40 - 208,30 (60\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 127,47 \text{ €/rok}$$

4.7.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 347,17	10,42
Daň z nehnuteľnosti	76*1,85*0,7/100	0,98
Predpokladané budúce náklady spolu:		11,40

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 347,17 - 11,40 - 208,30 (60\% \text{ strata}) - 41,66 (12\% \text{ obmedzenie}) = 85,81 \text{ €/rok}$$

4.7.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |85,81 - 127,47| = 41,66 \text{ €/rok}$$

4.7.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 41,66 * \frac{(1+0,035)^1 - 1}{(1+0,035)^1 * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 40,25 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 40,25 / 76 = 0,53 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 41,66 * \frac{(1+0,035)^{20} - 1}{(1+0,035)^{20} * 0,035}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 592,09 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 592,09 / 76 = 7,79 \text{ €/m}^2$$

4.8 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 182/2 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 52 m², diel 16+17 geometrického plánu 408/2021

4.8.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	3,5 %

4.8.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 182/2 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 52 m ² , diel 16+17 geometrického plánu 408/2021	52	m ²	52,00	4,568	237,54

4.8.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 237,54	7,13
Daň z nehnuteľnosti	52*1,85*0,7/100	0,67
Predpokladané bežné náklady spolu:		7,80

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 237,54 - 7,80 - 142,52 \text{ (60\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 87,22 \text{ €/rok}$$

4.8.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 237,54	7,13

Daň z nehnuteľnosti	52*1,85*0,7/100	0,67
Predpokladané budúce náklady spolu:		7,80

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 237,54 - 7,80 - 142,52 (60\% \text{ strata}) - 28,50 (12\% \text{ obmedzenie}) = 58,72 \text{ €/rok}$

4.8.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |58,72 - 87,22| = 28,50 \text{ €/rok}$

4.8.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 28,50 * \frac{(1+0,035)^1 - 1}{(1+0,035)^1 * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 27,54 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 27,54 / 52 = 0,53 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 28,50 * \frac{(1+0,035)^{20} - 1}{(1+0,035)^{20} * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 405,05 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 405,05 / 52 = 7,79 \text{ €/m}^2$$

4.9 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 182/3 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 8 m2, diel 18 geometrického plánu 408/2021

4.9.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie: Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.

Úroková miera: 3,5 %

4.9.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 182/3 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 8 m ² , diel 18:8 geometrického plánu 408/2021		m ²	8,00	4,568	36,54

4.9.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 36,54	1,10
Daň z nehnuteľnosti	8*1,85*0,7/2	5,18
Predpokladané bežné náklady spolu:		6,28

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 36,54 - 6,28 - 21,92 (60% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 8,34 €/rok

4.9.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 36,54	1,10
Daň z nehnuteľnosti	8*1,85*0,7/2	5,18
Predpokladané budúce náklady spolu:		6,28

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 36,54 - 6,28 - 21,92 (60% strata) - 4,38 (12% obmedzenie) = 3,96 €/rok

4.9.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |3,96 - 8,34| = 4,38 €/rok

4.9.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 4,38 * \frac{(1 + 0,035)^1 - 1}{(1 + 0,035)^1 * 0,035}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 4,23 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 4,23 / 8 = 0,53 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 4,38 * \frac{(1 + 0,035)^{20} - 1}{(1 + 0,035)^{20} * 0,035}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 62,25 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 62,25 / 8 = 7,78 \text{ €/m}^2$$

4.10 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 182/4 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 34 m², diel 19 geometrického plánu 408/2021

4.10.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	3,5 %

4.10.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 182/4 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 34 m ² , diel 19 geometrického plánu 408/2021	34	m ²	34,00	4,568	155,31

4.10.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 155,31	4,66
Daň z nehnuteľnosti	34*1,85*0,7/100	0,44
Predpokladané bežné náklady spolu:		5,10

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 155,31 - 5,10 - 93,19 (60\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 57,02 \text{ €/rok}$$

4.10.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	$3/100 * 155,31$	4,66
Daň z nehnuteľnosti	$34 * 1,85 * 0,7 / 100$	0,44
Predpokladané budúce náklady spolu:		5,10

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 155,31 - 5,10 - 93,19 (60\% \text{ strata}) - 18,64 (12\% \text{ obmedzenie}) = 38,38 \text{ €/rok}$

4.10.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |38,38 - 57,02| = 18,64 \text{ €/rok}$

4.10.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 18,64 * \frac{(1+0,035)^1 - 1}{(1+0,035)^1 * 0,035}$$

$VŠH_{VB} = 18,01 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 18,01 / 34 = 0,53 \text{ €/m}^2$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 18,64 * \frac{(1+0,035)^{20} - 1}{(1+0,035)^{20} * 0,035}$$

$VŠH_{VB} = 264,92 \text{ €}$

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 264,92 / 34 = 7,79 \text{ €/m}^2$

4.11 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 182/5 (LV č.636), k.ú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 331 m², diel 20 geometrického plánu 408/2021

4.11.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:

Záväda viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie:

Časovo neobmedzené

Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 3,5 %

4.11.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 182/5 (LV č.636), kú.Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 331 m ² , diel 20 geometrického plánu 408/2021	331	m ²	331,00	4,568	1 512,01

4.11.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	$3/100 * 1\,512,01$	45,36
Daň z nehnuteľnosti	$331 * 1,85 * 0,7 / 100$	4,29
Predpokladané bežné náklady spolu:		49,65

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 1\,512,01 - 49,65 - 907,21$ (60% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 555,15 €/rok

4.11.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	$3/100 * 1\,512,01$	45,36
Daň z nehnuteľnosti	$331 * 1,85 * 0,7 / 100$	4,29
Predpokladané budúce náklady spolu:		49,65

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 1\,512,01 - 49,65 - 907,21$ (60% strata) - 181,44 (12% obmedzenie) = 373,71 €/rok

4.11.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |373,71 - 555,15| = 181,44 \text{ €/rok}$

4.11.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 181,44 * \frac{(1+0,035)^1 - 1}{(1+0,035)^1 * 0,035}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 175,30 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 175,30 / 331 = 0,53 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 181,44 * \frac{(1+0,035)^{20} - 1}{(1+0,035)^{20} * 0,035}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 2\,578,70 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 2\,578,70 / 331 = 7,79 \text{ €/m}^2$$

4.12 Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 649 (LV č.1763), k.ú.Nová Ves pri Dunaji - v rozsahu 19 m², diel 1 geometrického plánu 408-2/2021

4.12.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	3,5 %

4.12.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - E číslo 649 (LV č.1763), k.ú.Nová Ves pri Dunaji - v rozsahu 19 m ² , diel 1 geometrického plánu 408-2/2021	19	m ²	19,00	3,301	62,72

4.12.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 62,72	1,88
Daň z nehnuteľnosti	19*1,85*0,7/100	0,25
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,13

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 62,72 - 2,13 - 37,63 (60% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 22,96 €/rok

4.12.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa nehnuteľnosti	3/100* 62,72	1,88
Daň z nehnuteľnosti	19*1,85*0,7/100	0,25
Predpokladané budúce náklady spolu:		2,13

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 60) / 100 = 12,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 62,72 - 2,13 - 37,63 (60\% \text{ strata}) - 7,53 (12\% \text{ obmedzenie}) = 15,43 \text{ €/rok}$

4.12.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |15,43 - 22,96| = 7,53 \text{ €/rok}$

4.12.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 3,5 / 100 = 0,035$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 7,53 * \frac{(1+0,035)^1 - 1}{(1+0,035)^1 * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 7,28 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 7,28 / 19 = 0,38 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

$$VŠH_{VB} = OZ * \frac{(1+k)^n - 1}{(1+k)^n * k}$$

$$VŠH_{VB} = 7,53 * \frac{(1+0,035)^{20} - 1}{(1+0,035)^{20} * 0,035}$$

$$VŠH_{VB} = 107,02 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 107,02 / 19 = 5,63 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou bolo stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí v rozsahu vymedzeného priestoru (koridoru) ako ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového VN vedenia (22 kV) a vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) stavby "IBV Slniečko - SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody", na pozemkoch :

-registra E-KN parcelné číslo 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji, ktorý pozemok je v zmysle listu vlastníctva č. 1274 vo vlastníctve Viktórie Farkašovej v správe Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 81104 Bratislava,
-registra E-KN parcelné číslo 128/202, k.ú. Dedinka pri Dunaji, ktorý pozemok je v zmysle listu vlastníctva č. 1284 vo vlastníctve Slovenskej republiky v správe Slovenským pozemkovým fondom, Búdkova 36, 81104 Bratislava,
-registra C-KN parcelné čísla 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182,5, k.ú. Dedinka pri Dunaji, ktoré pozemky sú v zmysle listu vlastníctva č. 636 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36063606,
v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408/2021 úradne overeného dňa 07.12.2022 pod č. G1-1955/2022,

-registra E-KN parcelné číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji, ktorý pozemok je v zmysle listu vlastníctva č. 1763 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36063606,
v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408-2/2021 úradne overeného dňa 01.12.2022 pod č. G1-2099/22,

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrických plánoch:

a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b).

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena na základe §11 zákona č. 251/2012 Z.z. o energetike a uplatnenia si nároku na náhradu vlastníckmi nehnuteľnosti, ktoré vecné bremeno bolo zapísané do katastra nehnuteľností na základe zápisu Z-161/2023.

Odpoveď znalca:

Na stanovenie finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí v rozsahu vymedzeného priestoru (koridoru) ako ochranného pásma podzemných inžinierskych sietí - vonkajšieho podzemného elektrického káblového VN vedenia (22 kV) a vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) stavby "IBV Slniečko - SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody", na pozemkoch :

-registra E-KN parcelné číslo 129/2, 128/202, k.ú. Dedinka pri Dunaji,
-registra C-KN parcelné čísla 175/22, 175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182,5, k.ú. Dedinka pri Dunaji,

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408/2021 úradne overeného dňa 07.12.2022 pod č. G1-1955/2022,

-registra E-KN parcelné číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.408-2/2021 úradne overeného dňa 01.12.2022 pod č. G1-2099/22,

boli aplikované metodické postupy uvedené v prílohe číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrických plánoch:

a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie, obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b).

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu vymedzeného priestoru (koridoru) podľa geometrických plánov:

- č.408/2021 úradne overeného dňa 7.12.2022 pod č. G1-1955/2022,
- č.408-2/2021 úradne overeného dňa 1.12.2022 pod č. G1-2099/2022,

boli aplikované metodické postupy uvedené v prílohe číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

Vecné bremeno bolo zapísané do katastra nehnuteľností na základe zápisu Z-161/2023.

Vecné bremeno je na dobu neurčitú.

Oprávnený z vecného bremena je Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518, ktorá je vlastníkom tejto elektroenergetickej stavby a ktorá spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I, Odd: Sa, Vložka 3879/B.

Výsledná všeobecná hodnota je vrátane DPH.

Povinný z vecného bremena je vlastníkom pozemku.

2.VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 128/202 (LV č.1284), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 13 m ² , diel 1 geometrického plánu 408/2021	154,35	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 129/2 (LV č.1274), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 174 m ² , diel 2 geometrického plánu 408/2021	2 066,48	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 175/22 (LV č.636), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 80 m ² , diel 6 geometrického plánu 408/2021	623,21	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 175/27 (LV č.636), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 96 m ² , diel 7+8 geometrického plánu 408/2021	747,86	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 181/2 (LV č.636), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 18 m ² , diel 13 geometrického plánu 408/2021	140,28	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 181/3 (LV č.636), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 7 m ² , diel 14 geometrického plánu 408/2021	54,58	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 182/1 (LV č.636), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 76 m ² , diel 15 geometrického plánu 408/2021	592,09	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 182/2 (LV č.636), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 52 m ² , diel 16+17 geometrického plánu 408/2021	405,05	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 182/3 (LV č.636), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 8 m ² , diel 18 geometrického plánu 408/2021	62,25	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 182/4 (LV č.636), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 34 m ² , diel 19 geometrického plánu 408/2021	264,92	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 182/5 (LV č.636), k.ú. Dedinka pri Dunaji - v rozsahu 331 m ² , diel 20 geometrického plánu 408/2021	2 578,70	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - E číslo 649 (LV č.1763), k.ú. Nová Ves pri Dunaji - v rozsahu 19 m ² , diel 1 geometrického plánu 408-2/2021	107,02	znižuje
Spolu VŠH	7 796,79	
Zaokrúhlene	7 800,00	

Slovom: Sedemtisícosemsto Eur

V Bratislave, dňa 28.03.2023

Ing. Miroslav Velko

IV. PRÍLOHY

Písomná objednávka zo dňa 06.03.2023 ,
Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1274, k.ú. Dedinka pri Dunaji vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.3.2023 ,
Informatívna kópia z mapy určeného operátu pre parcelu E-KN číslo 129/2, k.ú. Dedinka pri Dunaji a informatívna kópia z katastrálnej mapy pre prislúchajúcu parcelu C-KN číslo 152/68, k.ú. Dedinka pri Dunaji, vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN dňa 17.3.2023 (2x),
Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1284, k.ú. Dedinka pri Dunaji vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.3.2023 ,
Informatívna kópia z mapy určeného operátu pre parcelu E-KN číslo 128/202, k.ú. Dedinka pri Dunaji a informatívna kópia z katastrálnej mapy pre prislúchajúcu parcelu C-KN číslo 152/66, k.ú. Dedinka pri Dunaji, vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN dňa 17.3.2023 (2x),
Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 636, k.ú. Dedinka pri Dunaji vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.3.2023 ,
Informatívna kópia z katastrálnej mapy pre parcely C-KN číslo 175/22,175/27, 181/2, 181/3, 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5, k.ú. Dedinka pri Dunaji, vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN dňa 17.3.2023 (6x),
Geometrický plán číslo 408/2021 - na vyznačenie práva uloženia inž.siete na parc. reg.E-KN č. 128/202, 129/2, 179/5, 179/7, 179/8 a na parc. reg. C-KN č. 152/72, 171/1, 172, 175/22,....,226/803, vypracovala spoločnosť Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beško dňa 17.10.2022, ktorý autorizačne overil dňa 17.10.2022 Ing. Miloš Beško a ktorý bol úradne overený dňa 07.12.2022 pod číslom G1-1955/2022
Informatívny čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 1763, k.ú. Nová Ves pri Dunaji vytvorený cez katastrálny portál dňa 17.3.2023 ,
Informatívna kópia z mapy určeného operátu pre parcelu E-KN číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji a informatívna kópia z katastrálnej mapy pre prislúchajúcu parcelu C-KN číslo 649, k.ú. Nová Ves pri Dunaji, vytvorené automatizovaným spôsobom z ISKN dňa 17.3.2023 (2x),
Geometrický plán číslo 408-2/2021 - na vyznačenie práva uloženia inž.siete na parc. reg.E-KN č. 649 a na parc. reg. C-KN č. 671/24, 674/1, vypracovala spoločnosť Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 841 01 Bratislava, IČO: 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beško dňa 16.11.2022, ktorý autorizačne overil dňa 16.11.2022 Ing. Miloš Beško a ktorý bol úradne overený dňa 01.12.2022 pod číslom G1-2099/2022,
Rozhodnutie o umiestnení stavby "Lokalita SLNIEČKO Inžinierske siete a komunikácia I.etapa", ktoré vydala Obec Nová Dedinka dňa 07.06.2019 pod číslom: Výst.34-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 25.7.2019,
Stavebné povolenie na stavbu "SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody IBV Slniečko" vydala Obec Nová Dedinka dňa 27.04.2020 pod číslom: Výst.10-20-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.5.2020,
Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "IBV Slniečko -SO 01 - VN prípojka, SO 02 Trafostanica, SO 04 NN rozvody" vydala Obec Nová Dedinka dňa 18.07.2022 pod číslom: Výst.134-22-ND, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.08.2022,
Plán skutočného vyhotovenia stavby SO -04 NN rozvody IBV Slniečko, vyhotovila Západoslovenská distribučná, a.s., dátum 6.7.2022,
Plán skutočného vyhotovenia stavby SO -01 VN prípojka, Rozšírenie VN a NN distribučnej siete Nová Dedinka, výkresy č. 2.1 a 2.2, vyhotovila Západoslovenská distribučná, a.s., dátum 6.7.2022- 2x ,
Fotodokumentácia,
Informácie o ponukových cenách pozemkov na trhu nehnuteľností v obci Nová Dedinka (zdroj www.nehnuteľnosti.sk),
Štatistické údaje NBS - úroková miera nových vkladov , úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk),
Všeobecne záväzné nariadenia obce Nová Dedinka č.1/2014 o miestnych daniach z nehnuteľnosti, za psa, za užívanie verejného priestranstva, za ubytovanie, za predajné automaty a za nevyhľadné hracie prístroje v platnom znení- strany 1,2.

Stanoviská komisií Zastupiteľstva BSK

Bod : „Návrh na určenie primeranej jednorazovej odplaty za zriadenie zákonného vecného bremena v prospech Západoslovenskej distribučnej, a.s., na majetku Bratislavského samosprávneho kraja v k.ú. Dedinka pri Dunaji a k.ú. Nová Ves pri Dunaji“

Názov komisie	Stanovisko komisie k návrhu materiálu	Hlasovanie	Akceptované / Neakceptované	Zapracované / Nezapracované
Finančná komisia	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe.	Prítomní 6 Za 6 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia dopravy	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať a schváliť materiál v predloženej podobe.	Prítomní 9 Za 9 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		
Komisia majetku, investícií a verejného obstarávania	Komisia odporúča Zastupiteľstvu BSK prerokovať predložený materiál a schváliť v predloženej podobe	Prítomní 5 Za 5 Proti 0 Zdržal 0 Nehlasoval 0		