DOHODA O JEDNORAZOVEJ PRIMERANEJ NÁHRADE

č. 24 88 0314 20 00

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1 Názov: **Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava**
Sídlo: Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava
IČO: 00 603 481
IBAN: SK5875000000000025828453
Variabilný symbol: 2488031420
Zastúpená: Ing. arch. Matúš Vallo, primátor

(ďalej ako „**Povinný z vecného bremena**“)

1.2 Obchodné meno: **Prvá rozvojová spoločnosť, a.s.**
Sídlo: Polianky 6 A, 841 01 Bratislava
IČO:
DIČ:
Zapísaná v: Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I odd. Sa, vložka č. 4073/B
Zastúpená: **Ing. Anton Bielik** –predseda predstavenstva
Marián Lučanič – člen predstavenstva

(ďalej ako „**Oprávnený z vecného bremena**“)
(Povinný z vecného bremena a Oprávnený z vecného bremena spolu aj ako **„Zmluvné strany“**)

1.3. Oprávnený z vecného bremena a Povinný z vecného bremena uzatvárajú medzi sebou v zmysle § 151n a nasl. zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej ako „**Občiansky zákonník**“) túto dohodu o jednorazovej primeranej náhrade (ďalej ako „**Dohoda**“).

2. ZAŤAŽENÁ NEHNUTEĽNOSŤ

2.1. Povinný z vecného bremena je výlučným vlastníkom nehnuteľností – (i) pozemku registra „E“, parc. č. 19796 druh pozemku Orná pôda, výmera 618 m², (ii) pozemku registra „E“, parc. č. 19799/1 druh pozemku Orná pôda, výmera 5326 m², (iii) pozemku registra „E“, parc. č. 19800 druh pozemku Orná pôda, výmera 243 m² nachádzajúcich sa v katastrálnom území Karlova Ves, obec Bratislava-Karlova Ves, okres Bratislava IV, zapísané na liste vlastníctva č. 4971, vedenom Okresným úradnom Bratislava, katastrálny odbor, v spoluvlastníckom podiele 1/1 (ďalej ako „**Zaťažená nehnuteľnosť**“).

3. OPRÁVNENÝ Z VECNÉHO BREMENA

3.1 Oprávnený z vecného bremena je výlučným vlastníkom stavieb *„vonkajšieho podzemného elektrického VVN vedenia stavby Kogeneračný zdroj Bratislava West, objekt SO 1.19 - káblové vedenie VVN 110kV“* (ďalej ako „**Stavba**“).

3.2 Stavba sa nachádza na Zaťaženej nehnuteľnosti, a to tak ako je vyznačené na geometrickom pláne č. 122/2019 vyhotovenom spoločnosťou TRIGON ALFA, spol s r.

o., so sídlom Karloveská 1/F, 841 04 Bratislava, IČO: 35 734 311, zo dňa 07.10.2019, autorizačne overenom Ing. Vierou Froncovou dňa 07.10.2019, a úradne overenom Okresným úradom Bratislava, katastrálny odbor, dňa 17.10.2019 pod č. G1 - 2095/2019 (ďalej ako „**Geometrický plán**"), pričom kópia tohto Geometrického plánu tvorí ***prílohu č. 1*** tejto Dohody.

4. OBSAH VECNÉHO BREMENA

4.1. Obsahom vecného bremena, zriadeného v prospech Oprávneného z vecného bremena ako vlastníka Stavby, je povinnosť Povinného z vecného bremena ako vlastníka Zaťaženej nehnuteľnosti strpieť na časti Zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne:

a) zriadenie, uloženie, užívanie a prevádzkovanie Stavby,
b) vstup na pozemky a do objektov a zariadení nachádzajúcich sa na pozemkoch v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti,
c) pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia odstraňovanie a okliesňovanie stromov a iných porastov, ktoré ohrozujú bezpečnosť alebo spoľahlivosť prevádzky, ak tak po predchádzajúcej výzve neurobil ich vlastník,
d) pri dodržaní podmienok ochrany životného prostredia úpravu trávnatého porastu,
e) vstup na pozemky alebo do objektov, v ktorých sú umiestnené osobitné telekomunikačné zariadenia a pridružené prostriedky v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti,
f) vykonávať na pozemkoch povolenú činnosť na elektroenergetických zariadeniach potrebných na zabezpečenie prevádzky sústavy alebo siete, ktorých výstavba bola povolená podľa stavebných predpisov

(ďalej ako „**Vecné bremeno**") za podmienok ďalej dohodnutých v tejto Dohode, sa Oprávnený z vecného bremena zaväzuje zaplatiť za zriadenie Vecného bremena Povinnému z vecného bremena primeranú jednorazovú odplatu určenú na základe znaleckého posudku č. 61/2019, vypracovaného Ing. Miroslavom Velkom, adresa výkonu činnosti Devínska cesta 1, 841 04 Bratislava, evidenčné číslo 913748 zo dňa 05.11.2019 (ďalej ako „**Znalecký posudok**"), pričom kópia tohto Znaleckého posudku tvorí ***prílohu č. 2*** tejto Dohody.

5. ODPLATA A SPÔSOB JEJ ÚHRADY

5.1. Primeraná jednorazová odplata za zriadenie Vecného bremena bola určená na základe Znaleckého posudku, a to v celkovej výške **970,00 EUR** (slovom deväťstosedemdesiat eur).

5.2. Zmluvné strany sa dohodli, že odplatu dohodnutú v bode 5.1 tejto Dohody Oprávnený z vecného bremena zaplatí Povinnému z vecného bremena na bankový účet, číslo a variabilný symbol ktorého sú uvedené v bode 1.1 tejto Dohody do 30 dní odo dňa obojstranného podpisu tejto dohody.

5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Oprávnený z vecného bremena nezaplatí riadne a včas dohodnutú odplatu, je povinný zaplatiť Povinnému z vecného bremena spolu s omeškanou platbou, úroky z omeškania podľa ustanovenia § 517 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením odplaty podľa bodu 5.1 tejto Dohody budú vysporiadané všetky nároky Povinného z vecného bremena ako vlastníka Zaťaženej nehnuteľnosti vyplývajúce zo zriadenia Vecného bremena špecifikovaného v bode 4.

tejto dohody, vrátane nárokov Povinného z vecného bremena na jednorazovú náhradu za zriadenie Vecného bremena, za nútené obmedzenie užívania Zaťaženej nehnuteľnosti, obmedzenia vlastníctva Zaťaženej nehnuteľnosti vyplývajúce zo Stavby na Zaťaženej nehnuteľnosti a výkonu vlastníckeho práva k tejto Stavbe, vrátane jej prevádzky, opráv, zmien, údržby a za obmedzenie vlastníckeho práva k Zaťaženej nehnuteľnosti vyplývajúce z výkonu práv a oprávnení Oprávneného z vecného bremena vyplývajúcich z Vecného bremena, ako aj za obmedzenie vlastníckeho práva k Zaťaženej nehnuteľnosti vyplývajúce z ochranného pásma v zmysle zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, a že si Povinný z vecného bremena nebude z týchto titulov uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči Oprávnenému z vecného bremena špecifikovaného v bode 4. tejto dohody. Týmto nie je dotknutý nárok Povinného z vecného bremena ako vlastníka Zaťaženej nehnuteľnosti na náhradu škody, ak mu vznikne po podpise tejto Dohody porušením povinností Oprávneného z vecného bremena pri výkone práv vyplývajúcich z Vecného bremena zriadeného podľa tejto Dohody a príslušných právnych predpisov.

6. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

6.1. Táto Dohoda nadobúda platnosť dňom podpisu obidvomi Zmluvnými stranami.

6.2. Táto Dohoda je povinne zverejňovanou zmluvou podľa § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov a nadobúda účinnosť podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov (Občiansky zákonník) dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle povinnej osoby – povinného z vecného bremena.

6.3. Všetky prílohy tejto Dohody uvedené v jej texte tvoria neoddeliteľnú súčasť tejto Dohody.

6.4. Vzťahy Zmluvných strán založené touto Dohodou, ktoré táto Dohoda výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.

6.5. V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto Dohody bude súdom alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu vyhlásené za neplatné, nedostatočne určité alebo nevykonateľné, Zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť dodatkom tejto Dohody takúto neplatnosť, nedostatočnú určitosť alebo nevykonateľnosť takým spôsobom, aby bol zmysel tejto Dohody naplnený.

6.6. Akékoľvek zmeny tejto Dohody je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody Zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma Zmluvnými stranami.

6.7. Táto Dohoda je vyhotovená v dvoch (4) rovnopisoch, pričom povinný z vecného bremena obdrží po podpise Dohody oboma Zmluvnými stranami tri (3) rovnopisy a oprávnený jeden (1) rovnopis.

6.8. Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, túto Dohodu uzatvorili na základe svojej slobodnej vôle, táto Dohoda nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, túto Dohodu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu s obsahom tejto Dohody túto Dohodu podpisujú.

[NASLEDUJE PODPISOVÁ STRANA]

[PODPISOVÁ STRANA]

V Bratislave, dňa 06. 07. 2020

Povinný z vecného bremena:

v.r.

.....

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

Ing. arch. Matúš Vallo

primátor

V Bratislave, dňa 22. 06. 2020

Oprávnený z vecného bremena:

v.r.

.....

Prvá rozvojová spoločnosť, a.s.

Ing. Anton Bielik

predseda predstavenstva

v.r.

.....

Prvá rozvojová spoločnosť, a.s.

Marián Lučanič

člen predstavenstva

Príloha č. 1 – Kópia Geometrického plánu č. 122/2019

Príloha č. 2 – Kópia Znaleckého posudku č. 61/2019

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

Vyhotoviteľ TRIGON ALFA, spol. s r. o. Zememeračská kancelária Karloveská 1/F 841 04 Bratislava IČO:35734311 TEL:0903 844 844 filip.fronc@gmail.com	Kraj Bratislavský	Okres Bratislava IV	Obec Bratislava –m.č. Karlova Ves
	Kat. územie Karlova Ves	Číslo plánu 122/2019	Mapový list č. Stupava 0–8/31 Stupava 0–8/32
	GEOMETRICKÝ PLÁN na	vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č. 2522/1	

Vyhotovil:		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Cipová Magdaléna	
Dňa: 7.10.2019	Meno: Ing. Ondrej Paulík	Dňa: 7.10.2019	Meno: Ing. Viera Froncová	Dňa: 17 OKT. 2019	Číslo: G1– 2095/2019
Nové hranice boli v prírode označené inžinierskou sieťou		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa par.9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. E 4974					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis	

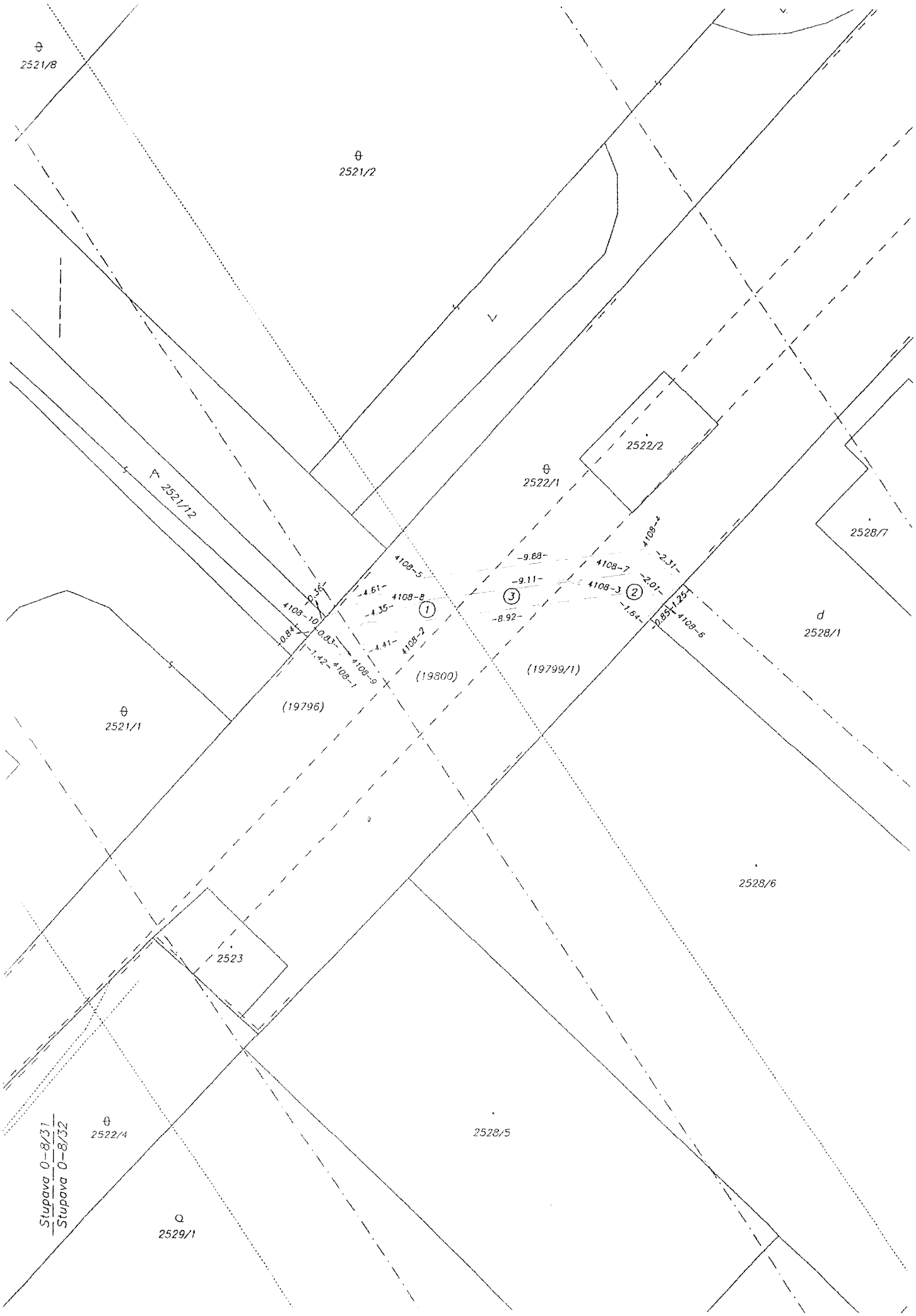
t.č.6.50–1997

V Ý K A Z V Ý M E R

Doterajší stav								Zmeny					Nový stav				
Číslo					Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m2	od parcely číslo	m2	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník (iná oprávnená osoba) adresa,(sídlo)
pzkn. vložky	listu vlastn.	parcely															
PK	LV	PK	KN–E	KN–C	ha	m2								ha	m2	kód	
								Stav právny									
								Vyčíslenie rozsahu vecného bremena									
	4971		19796	pôv. k.ú. Bratislava		618	orná p.	1			19796	13	(19796		618	orná p.)	Hlavné mesto SR Bratislava
	4971		19799/1	pôv. k.ú. Bratislava		5326	orná p.	2			19799/1	10	(19799/1		5326	orná p.)	D e t t o
	4971		19800	pôv. k.ú. Bratislava		243	orná p.	3			19800	8	(19800		243	orná p.)	D e t t o
Spolu :						6187						31			6187		
								Stav podľa registra C KN									
				2522/1		1079	ost.pl.						2522/1		1079	ost.pl. 37	Doterajší
Spolu :						1079									1079		

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na E–KN parc.č. 19796, 19799/1 a 19800 vo vyznačenom rozsahu v prospech Prvá rozvojová spoločnosť, a.s., Polianky 6/A, Bratislava.

Legenda: kód spôsobu využívania 37 – pozemok, na ktorom sú skaly, svahy, rokliny, výmole, vysoké medze s krovím alebo kamením a iné plochy, ktoré neposkytujú trvalý úžitok


2521/8
2521/2
2521/12
2522/2
2522/1
2528/7
d
2528/1
4108-4
-2.31-
-9.88-
4108-7
-9.11-
4108-3
-2.01-
-1.64-
0.85
1.25
4108-6
4108-5
-4.61-
4108-8
-4.35-
-8.92-
0.56
4108-10
0.84
0.83
-1.42-
4108-1
4108-9
-4.41-
4108-2
(19800)
(19799/1)
(19796)
2521/1
2528/6
2523
2528/5
2522/4
Stupava 0-8/31
Stupava 0-8/32
2529/1

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

Zadávateľ: Prvá rozvojová spoločnosť,a.s., Polianky 6A, 84101 Bratislava, IČO: 36734322

Číslo spisu /objednávky: objednávka zo dňa 28.10.2019

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 61/2019

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva uloženia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického káblového VVN vedenia stavby "Kogeneračný zdroj Bratislava West, objekt SO 1.19 - Káblové vedenie VVN 110kV" na časti pozemkov:
- registra "E" parcelné čísla 19796, 19799/1, 19800 , k.ú. Karlova Ves, ktoré pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 4971 a vlastníkom je Hlavné mesto Slovenskej republiky , Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 122/2019 úradne overenom dňa 17.10.2019 pod č. G1-2095/2019, pre účel stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 93 strán (z toho 70 strán príloh)
Počet vyhotovení: 3 vyhotovenia

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:
Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva uloženia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického káblového VVN vedenia stavby "Kogeneračný zdroj Bratislava West, objekt SO 1.19 - Káblové vedenie VVN 110kV" na časti pozemkov:
- registra "E" parcelné čísla 19796, 19799/1, 19800 , k.ú. Karlova Ves, ktoré pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 4971 a vlastníkom je Hlavné mesto Slovenskej republiky , Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 122/2019 úradne overenom dňa 17.10.2019 pod č. G1-2095/2019, pre účel stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Zadávateľ zadefinoval nasledovné okrajové podmienky pre vecné bremeno:
a) vecné bremeno bude zriadené in rem (v prospech veci) na dobu neurčitú ;
b) vecné bremeno bude zriadené na časť určeného pozemku, pričom rozsah záťaže vecného bremena bol definovaný predloženým geometrickým plánom pre stavbu "Kogeneračný zdroj Bratislava West, objekt SO 1.19 - káblové vedenie VVN 110kV" ;
c) vecné bremeno právo umiestnenia, prevádzky , údržby, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek stavebné úpravy stavby podzemného VVN káblového vedenia s ochranným pásmom, ktoré vedenia sú vybudované; obsahom vecného bremena je aj "vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výstavbu, prevádzku a užívanie a odstránenie podzemných elektrických káblových vedení stavby "Kogeneračný zdroj Bratislava West, objekt SO 1.19 - káblové vedenie VVN 110kV " , a povinnosť strpieť ochranné pásmo podzemných elektrických káblových rozvodov podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v rozsahu definovanom geometrickým plánom č.122/2019 úradne overeným dňa 17.10.2019 pod č. G1-2095/2019.
d) oprávneným z vecného bremena je vlastník stavby predmetného káblového vedenia VVN 110 kV a to Prvá rozvojová spoločnosť,a.s.,Polianky 6A, 84101 Bratislava, IČO: 36734322.
e) povinným z vecného bremena je vlastník pozemku .

2. Účel znaleckého posudku : Účelom znaleckého posudku je stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 30.10.2019

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 30.10.2019

5. Podklady na vypracovanie posudku :
5.a) Dodané zadávateľom :
1. Objednávka zo dňa 28.102019,
2. Geometrický plán číslo 122/2019 -na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č. 2522/1, vypracovala TRIGON ALFA, spol. s r.o., Zememeračská kancelária , Karloveská 1/F, 841 04 Bratislava , IČO: 35734311, zameral Ing. Ondrej Paulík dňa 7.10.2019, ktorý autorizačne overila dňa 7.10.2019 Ing. Viera Froncová, a ktorý bol úradne overený dňa 17.10.2019 pod číslom G1-2095/2019- kópia,
3. Stavebné povolenie č. SÚ-2010/2415-2357/G-32/Ma vydané Mestskou časťou Bratislava-Dúbravka dňa 28.7.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2010-kópia,
4. Rozhodnutie - užívacie povolenie č. SÚ-16282/4614/2012/H-29/Ma vydané Mestskou časťou Bratislava-Dúbravka dňa 29.10.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.11.2012-kópia,
5. Situácia stavby "Kogeneračný zdroj Bratislava WEST" Dokumentácia pre realizáciu stavby , vypracoval Alter Energo,a.s. 7/2011-kópia,

5.b) Získané znalcom :
Miestne šetrenie zo dňa 30.10.2019
Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.10.2019 (strany 1,5,23,26-45),

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcely registra E-KN číslo 19796, 19799/1, 19800 , k.ú. Karlova Ves vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.10.2019 ,
Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu registra C-KN číslo 2522/1 ,k.ú. Karlova Ves vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.10.2019 ,
Informácie o ponukových cenách nehnuteľností z internetu (www.reality.sk).
Informácie o úrokových sadzbách , úrokovej miere ECB (www.nbs.sk),
Informácie o sadzbách dane z nehnuteľností a o územnom pláne (www.bratislava.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 číslo 65/2018, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
Vyhláška číslo 228/2018 Z. z. Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení,
Zákon č. 212 /2018 Z.z. , ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony
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)
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 263/2018 Z.z. z 18. septembra 2018, ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov,
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení,
Vyhláška č. 453/2000 Z.z., ktorou sa vykonávajú niektoré ustanovenia stavebného zákona
Zákon č. 251/2012 Z.z. - energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
Ilavský M., Nič M., Majdúch D. : Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPRESS, Bratislava, 2012
Všeobecne záväzné nariadenia mesta Bratislava č.12/2014 o dani z nehnuteľností v znení č.7/2016,
Zákon NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení (aktuálne sadzby dane) 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 neprimeranou pohnútkou 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 (bude predstavovať) závadu viaznucu na nehnuteľnosti (časti pozemku). 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 nehnuteľnosti - časti pozemkov s vedením podzemných inžinierskych sietí VVN káblové vedenia (s ochranným pásmom), ktoré nehnuteľnosti budú zaťažené vecným bremenom.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaného pozemku (jeho časti).
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku (jeho časti) 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 diferenciácie.
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 diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, 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 (bude predstavovať) závadu viaznucu na nehnuteľnosti (časti 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 nehnuteľnosti - časti pozemkov s vedením podzemných inžinierskych sietí VVN (s ochranným pásmom), ktorá nehnuteľnosť bude zaťažená vecným bremenom.
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaných pozemkov
(častí pozemkov).
Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov (jeho 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 diferenciácie.

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

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.
Nakoľko nebola zistená ponuka porovnateľných pozemkov v ponuke realitných kancelárií v databáze na realitných portáloch, a nebola zistená ani jedna kúpna zmluva porovnateľného pozemku , súčasne na internetovom portáli www.crz.gov.sk, www.zmluvy.gov.sk, www.vlada.gov.sk nebola zistená ani jedna uzatvorená kúpna zmluva na predaj pozemkov v danej lokalite a čase, nakoľko ide o pozemky v danom mieste tvoriace prevažne koridor verejne využívanej betónovej cesty - ulica Pod brehmi - z tohto dôvodu ohodnotenie porovnávacou metódou vykonať nie je vhodné a preukazné.

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, ide o pozemky v danom mieste tvoriace prevažne koridor verejne využívanej betónovej cesty - ulica Pod brehmi, je možné konštatovať, že nie je reálne dosahovanie dlhodobého výnosu z prenájmu, súčasne nebola zistená ponuka nájmu porovnateľného pozemku. 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

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

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 užívacích 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 povyšujúcich a koeficientu redukujúcich faktorov, ktoré vplývajú 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:

$VŠH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD})$ [€],

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

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:

$$\mathbf{VŠH_{VB}} = \sum_{t=1}^{n} \frac{OZt}{(1+k)^{t}}$$

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)

Výsledná všeobecná hodnota nájmu pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$\mathbf{VŠH_{NP} = M * VŠH_{NP,MJ} * [\frac{(1+k)^{n} * k}{(1+k)^{n} - 1}] * k_N \ [€ / rok]}$$

Kde:

$VŠH_{NP,MJ}$ – 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 : $\mathbf{u_B/100 \leq k \leq u_{B\text{-}TV}/100}$

kde: k je úroková miera ,

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

$u_{B\text{-}TV}$ - 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.

Základné pojmy:
(V zmysle Zákona č. 251/2012 Z.z.)
§43 Ochranné pásma
(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 vedením 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.
(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.

(v zmysle Vyhl. č. 492/2004,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 neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

(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".**

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve:

- podľa listu vlastníctva č. 4971-čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam
Okres: Bratislava IV
Obec: BA-m.č. KARLOVA VES
Katastrálne územie: Karlova Ves

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "E" evidované na mape určeného operátu

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Pôvodné k.ú.	Počet č. UO	Umiest pozemku
19796	618	orná pôda	3		2
19799/ 1	5326	orná pôda	3		2
19800	243	orná pôda	3		2

Legenda:
Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce
CPU - číslo pôvodného k.ú.
3 -Bratislava

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1.Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, Primaciálne námestie 1, 1 / 1
Bratislava, PSČ 814 99, SR
Tituly nadobudnutia sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č. 4971 v prílohe tohto znaleckého posudku.

ČASŤ C: ŤARCHY
- sú podrobne uvedené na liste vlastníctva č. 4971 v prílohe tohto znaleckého posudku.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:
Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 30.10.2019 za účasti zástupcu zadávateľa p. Mariána Lučaniča . Zameranie nie je premetom posudku, rozsah vecného bremena bol definovaný v podklade zadávateľa č. 5.a)2 - geometrickom pláne .
Fotodokumentácia vykonaná dňa 30.10.2019.

d.) Technická dokumentácia :
Znalcovi nebola predložená projektová dokumentácia a stavebná dokumentácia stavby na porovnanie so skutkovým stavom , okrem podkladu 5.a.5 - Situácie stavby "Kogeneračný zdroj Bratislava WEST" - dokumentácia pre realizáciu stavby, na ktorej je vyznačená trasa stavebného objektu SO 1.19 - Káblové vedenie VVN 110kV (areál zdroja -Rz Lamač 110/22 kV) . Podzemné VVN vedenia sú v čase vypracovania posudku vybudované, káble sú zasypané, nie sú prístupné.
Bolo predložené:
- Stavebné povolenie č. SÚ-2010/2415-2357/G-32/Ma vydané Mestskou časťou Bratislava-Dúbravka dňa 28.7.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2010,
- Rozhodnutie - užívacie povolenie č. SÚ-16282/4614/2012/H-29/Ma vydané Mestskou časťou Bratislava-Dúbravka dňa 29.10.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.11.2012.

e.) údaje katastra nehnuteľností:
Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia na preskúmanie stavu.
Trasa VVN vedení s ochranným pásmom bola zameraná:

- Geometrickým plánom číslo 122/2019 -na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č. 2522/1, vypracovala TRIGON ALFA, spol. s r.o., Zememeračská kancelária , Karloveská 1/F, 841 04 Bratislava , IČO: 35734311, zameral Ing. Ondrej Paulík dňa 7.10.2019, ktorý autorizačne overila dňa 7.10.2019 Ing. Viera Froncová, a ktorý bol úradne overený dňa 17.10.2019 pod číslom G1-2095/2019 (podklad zadávateľa 5.a.2). Tento geometrický plán č. 122/2019 nebol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačená trasa podzemných VVN vedení vybudovaných ako stavebný objekt SO 1.19 - Káblové vedenie VVN 110kV , na častiach pozemkov:
- parcely registra "E" číslo 19796, 19799/1, 19800, k.ú. Karlova Ves (prislúchajúci pozemok parcela registra KN - C číslo 2522/1, k.ú. Karlova Ves).
Pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves a vlastníkom je Hlavné mesto Slovenskej republiky , Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava .
Pozemky sú evidované v registri E s kódom druhu pozemku „orná pôda", pozemky sú prevažne s betónovou cestou, čo predstavuje rozpor, v zmysle §70 ods.2.... Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E"...

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb , ktoré sú predmetom ohodnotenia:
Vecné bremeno na priznanie práva vedenia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického vedenia na časti pozemkov:

-parcela registra "E" číslo 19796, 19799/1, 19800, k.ú. Karlova Ves (prislúchajúci pozemok parcela registra KN - C číslo 2522/1)v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č.122/2019 úradne overeného dňa 17.10.2019 pod číslom G1-2095/2019,
v prospech vlastníka elektroenergetickej stavby predmetného káblového vedenia VVN 110 kV a to Prvá rozvojová spoločnosť,a.s., Polianky 6A, 84101 Bratislava, IČO: 36734322, s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického vedenia podľa zákona č. 251/2012, Z.z., ktoré je 1 meter po oboch stranách krajných káblov vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie (od krajného kábla).

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

- parcela E-KN číslo 19796, k.ú. Karlova Ves, /pôvodné k.ú. Bratislava/ (prislúchajúca parcele KN-C číslo 2522/1,k.ú. Karlova Ves) - vecné bremeno o výmere 13 m2, diel 1 geometrického plánu č. 122/2019,
- parcela E-KN číslo 19799/1, k.ú. Karlova Ves, /pôvodné k.ú. Bratislava/ (prislúchajúca parcele KN-C číslo 2522/1,k.ú. Karlova Ves) - vecné bremeno o výmere 10 m2, diel 2 geometrického plánu č. 122/2019,
- parcela E-KN číslo 19800, k.ú. Karlova Ves, /pôvodné k.ú. Bratislava/ (prislúchajúca parcele KN-C číslo 2522/1,k.ú. Karlova Ves) - vecné bremeno o výmere 8 m2, diel 3 geometrického plánu č. 122/2019,

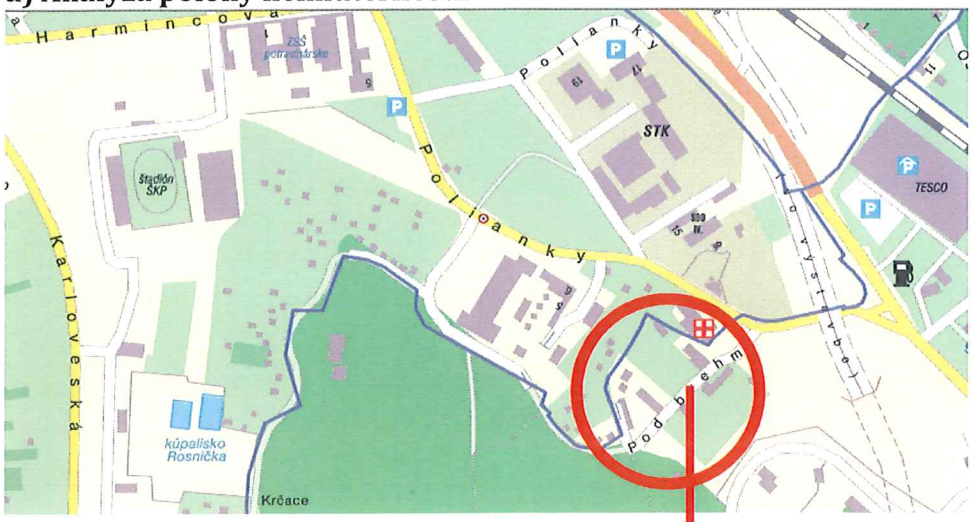
spolu výmera : 31 m2

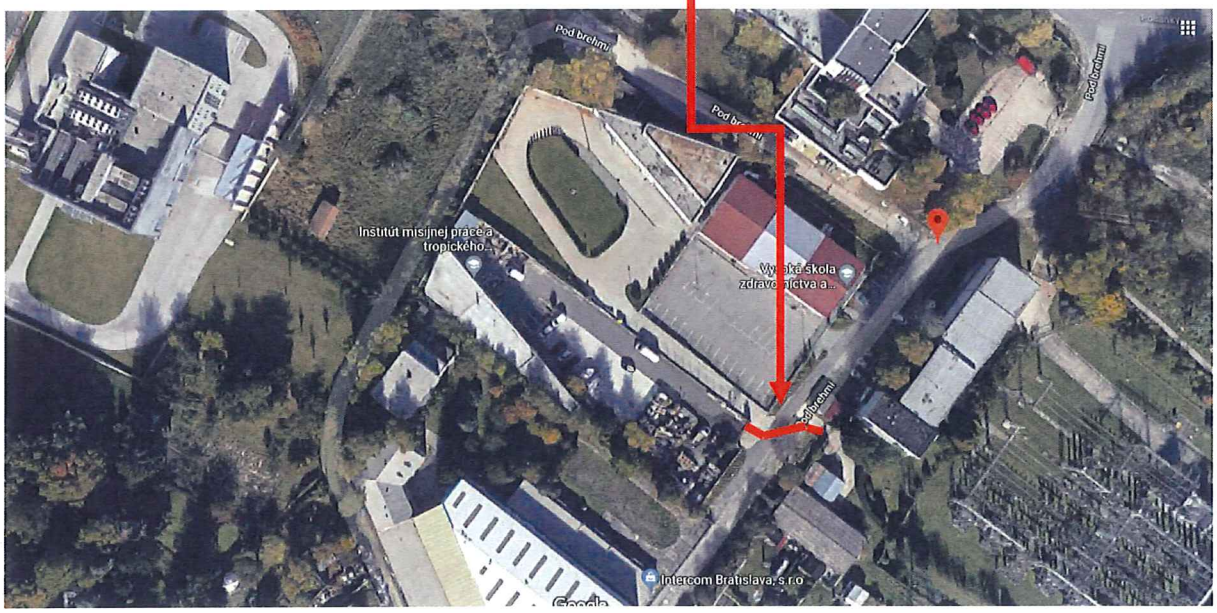
g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb , ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Stavby na pozemku.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

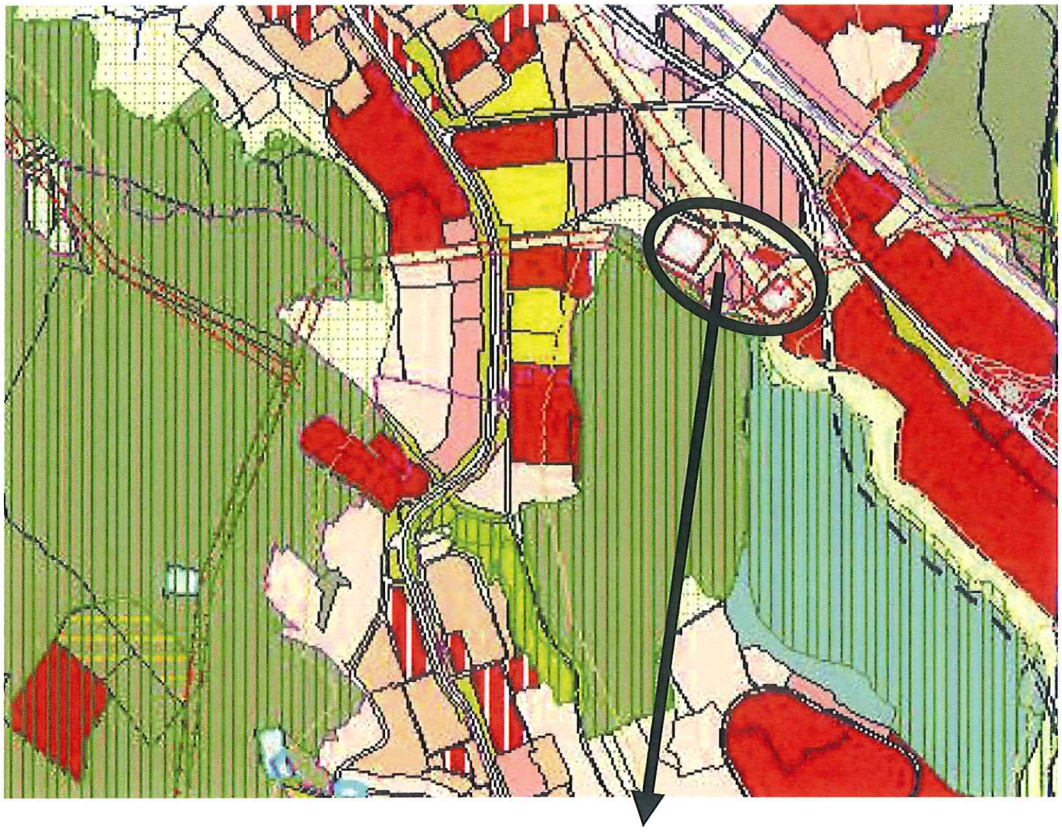




Ohodnocovaná vymedzená časť pozemkov sa nachádza: v mestskej časti Bratislava - Karlova Ves, katastrálne územie Karlova Ves, na ulici Pod brehmi, pozemky predstavujú koridor verejne využívanej betónovej cesty.
Dotknuté pozemky - parcela registra "E" číslo 19796, 19799/1, 19800, v určenom rozsahu, predstavujú ochranné pásmo podzemných káblových vedení VVN, ktoré boli vybudované ako súčasť stavby "Kogeneračný zdroj Bratislava West, objekt SO 1.19 - káblové vedenie VVN 110kV".
Stavebné povolenie na túto stavbu "Kogeneračný zdroj Bratislava West" vydala Mestská časť Bratislava-Dúbravka dňa 28.7.2010 pod č. SÚ-2010/2415-2357/G-32/Ma, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2010.
Rozhodnutie - užívacie povolenie vydala Mestská časť Bratislava-Dúbravka pod č. SÚ-16282/4614/2012/H-29/Ma dňa 29.10.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.11.2012.

Ide v zmysle územného plánu mesta o plochy s funkčným využitím - bezprostredne s funkciou:
- č. 602 - TI energetika a telekom,
- č. 502 - zmiešané územie -obchod, výrobné a nevýrobné služby,

v blízkosti :
- č.1130- ochranná a izolačná zeleň,
- č. 1203 - záhrady č. 202.



Funkčné využitie územia

101	viacpodlažná zástavba
102	málopodlažná zástavba
201	OV celomestského a nadmestského významu
202	OV lokálneho významu
301	výroba
302	distribučné centrá, sklady, stavebnictvo
303	poľnohospodárska výroba
304	sklenikové hospodárstvo
401	šport a telovýchova
502	zmiešané územia - obchod, výrobné a nevýrobné služby
602	TI - energetika a telekom
1001	les a ostatný LPF
1002	krajinná zeleň
1003	rekreácia v prírodnom prostredí
1110	parky, sadovnícke a lesoparkové úpravy,
1120	vyhradená zeleň zariadení, cintoríny
1130	ochranná a izolačná zeleň
1201	sady
1202	vinice
1203	záhrady, záhradkárske a chatové osady a lokality
1204	trvale trávne porasty
1205	orná pôda
1300	inundačné územia

Pozemky sú situované v oblasti s funkciami - zabezpečovaním výroby tepla (Tepláreň-Západ, Polianky) a distribúciu elektrickej energie (Rozvodňa 110 kV Lamač), areál Kogeneračného zdroja Bratislava West, ďalej s prevádzkovými stavbami a areálmi (Caminus, Výskumný ústav káblov a izolantov, STK, stavebniny), administratívou a vyššou občianskou vybavenosťou (Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety, SBD IV, Sloboda zvierat, veterinárna klinika), záhrady.
Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - v lokalite vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrina, telefón.
Dopravné možnosti v lokalite sú komplexné (MHD v pešom dosahu - autobus, letecká doprava asi 20 minút; diaľnica asi 2 km, železnica - Hlavná stanica je asi 10 minút, taxi na objednanie).
V širšom okolí je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu hlavného mesta SR Bratislavy - úrady, zdravotníctvo, školstvo, kultúra, šport, kompletná sieť obchodov a služieb.

b) Analýza využitia nehnuteľností:
Ohodnocovaná časť pozemku:

- pozemky registra "E" parcelné číslo 19796, 19799/1, 19800 , ktoré prislúchajú parcele KN-C číslo 2522/1, predstavujú prevažne betónovú cestu , ide o verejne prístupné pozemky a jeho pôvodné využitie sa po uložení káblov 110 kV podstatne nemení.
Ide o pás ochranného pásma podzemných vedení VVN , ktoré sú v dotknutej časti vedené prevažne v koridore cesty.
Ohodnocovaná časť pozemku bude s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia VVN.

Podzemné inžinierske stavby (káblové vedenie 110 kV) vedené cez ohodnocované časti pozemkov sú súčasťou inžinierskej stavby - stavby energetického zariadenia Kogeneračného zdroja Bratislava West, ktorá zabezpečuje vyvedenie elektrického výkonu z energetického kogeneračného zdroja Bratislava West do elektrickej stanice TR 110/22 kV Lamač, ktorú prevádzkuje Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:
Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia predmetných nehnuteľností v zmysle listu vlastníctva č.4971.
Pozemky sú dotknuté ochranným pásmom vzdušného vedenia 110 kV.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS
Pozemok 1 - parcela registra E-KN číslo 19796 - orná pôda o celkovej výmere 618 m2, parcela registra E-KN číslo 19799/1 - orná pôda o celkovej výmere 5326 m2, parcela registra E-KN číslo 19800 - orná pôda o celkovej výmere 243 m2, (list vlastníctva č. 4971) k.ú.Karlova Ves - ohodnocovaná vyčlenená časť predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného káblové vedenia VVN. Trasa podzemného vedenia VVN s ochranným pásmom bola zameraná geometrickým plánom číslo 122/2019 -na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č. 2522/1, vypracovala TRIGON ALFA, spol. s r.o., Zememeračská kancelária , Karloveská 1/F, 841 04 Bratislava , IČO: 35734311, zameral Ing. Ondrej Paulík dňa 7.10.2019, ktorý autorizačne overila dňa 7.10.2019 Ing. Viera Froncová, a ktorý bol úradne overený dňa 17.10.2019 pod číslom G1-2095/2019(podklad zadávateľa 5.a.2). Tento geometrický plán č. 122/2019 nebol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačená trasa podzemných VVN vedení s ochranným pásmom, vybudovaných ako súčasť stavebného objektu "SO 1.19 - káblové vedenie VVN 110kV", ktorý je súčasťou stavby "Kogeneračný zdroj Bratislava West" aj na pozemku:
- na časti pozemkov registra "E" parcelné číslo 19796, 19799/1, 19800, k.ú. Karlova Ves,
na ktorú stavbu vydala Mestská časť Bratislava - Karlova Ves dňa 28.7.2010 stavebné povolenie pod č. SÚ-2010/2415-2357/G-32/Ma , ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2010.
Kolaudačné rozhodnutie- užívacie povolenie na túto stavbu vydala Mestská časť Bratislava-Dúbravka pod č. SÚ-16282/4614/2012/H-29/Ma dňa 29.10.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.11.2012.

Ohodnocovaná časť pozemkov registra "E" parcelné čísla 19796, 19799/1, 19800 prestavuje trasu vedenia podzemného elektrického VVN kábla 110 kV (jej časť) s definovaným ochranným pásmom 1 m na obe strany krajných káblov , na úzkom pozemku predstavujúcom prevažne verejne využívanú cestu na ulici Pod brehmi.

Ide v zmysle územného plánu mesta o plochy s funkčným využitím - bezprostredne s funkciou:
- č. 602 - TI energetika a telekom,
- č. 502 - zmiešané územie -obchod, výrobné a nevýrobné služby,
v blízkosti :
- č.1130- ochranná a izolačná zeleň,
- č. 1203 - záhrady č. 202.

Pozemky sú situované v oblasti s funkciami - zabezpečovaním výroby tepla (Tepláreň-Západ, Polianky) a distribúciu elektrickej energie (Rozvodňa 110 kV Lamač), areál Kogeneračného zdroja Bratislava West, ďalej s prevádzkovými stavbami a areálmi (Caminus, Výskumný ústav káblov a izolantov, STK, stavebniny),

administratívou a vyššou občianskou vybavenosťou (Vysoká škola zdravotníctva a sociálnej práce sv. Alžbety, SBD IV, Sloboda zvierat, veterinárna klinika), záhrady.
Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - v lokalite vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrina.
Dopravné možnosti v lokalite sú komplexné (MHD v pešom dosahu - autobus, letecká doprava asi 20 minút; diaľnica asi 2 km, železnica - Hlavná stanica je asi 10 minút, taxi na objednanie).
V širšom okolí je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu hlavného mesta SR Bratislavy - úrady, zdravotníctvo, školstvo, kultúra, šport, kompletná sieť obchodov a služieb.
Káblové rozvody sú danej časti vybudované prevažne pod verejne využívanými plochami (cesta) - ulica Pod brehmi.

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

- parcela E-KN číslo 19796, k.ú. Karlova Ves, /pôvodné k.ú. Bratislava/ (prislúchajúca parcele KN-C číslo 2522/1,k.ú. Karlova Ves) - vecné bremeno o výmere 13 m2, diel 1 geometrického plánu č. 122/2019,
- parcela E-KN číslo 19799/1, k.ú. Karlova Ves, /pôvodné k.ú. Bratislava/ (prislúchajúca parcele KN-C číslo 2522/1,k.ú. Karlova Ves) - vecné bremeno o výmere 10 m2, diel 2 geometrického plánu č. 122/2019,
- parcela E-KN číslo 19800, k.ú. Karlova Ves, /pôvodné k.ú. Bratislava/ (prislúchajúca parcele KN-C číslo 2522/1,k.ú. Karlova Ves) - vecné bremeno o výmere 8 m2, diel 3 geometrického plánu č. 122/2019,

spolu výmera : 31 m2

Ohodnocovaná časť pozemku:
- pozemky registra "E" parcelné číslo 19796, 19799/1, 19800 , ktoré prislúchajú parcele KN-C číslo 2522/1, predstavujú prevažne verejne využívanou betónovou cestou , ide o verejne prístupný pozemok a jeho pôvodné využitie sa po uložení káblov 110 kV podstatne nemení.
Ide o pás ochranného pásma podzemných vedení VVN , ktoré sú v dotknutej časti vedené v koridore cesty.
Ohodnocovaná časť pozemku bude s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia VVN.

Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v čase ohodnotenia zistené neboli. Ceny nezastavaných stavebných pozemkov v MČ Bratislava - Karlova Ves sa v čase ohodnotenia pohybujú v ponuke realitných kancelárií uvedenej na internetovej stránke www.reality.sk, www.nehnutelnosti.sk deklarovaných pre:
- na výstavbu bytového domu - zistená jedna ponuka 170 €/m2 ,
- na výstavbu rodinných domov - v rozsahu od 145 €/ m² do 399 €/m²,
- komerčná zóna - v rozsahu od 53 €/ m² do 195 €/m²,
- záhradné využitie - v rozsahu od 94,44 €/ m² do 175 €/m²,

Extrémne ponuky vylučujem. V ohodnotení zohľadňujem aj možné obmedzené využitie (tvar pozemku, vedenie inžinierskych sietí, možnosť zástavby).

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciácie:
1. koeficient všeobecnej situácie /1,0-1,3/
Koeficient je stanovený pre zmiešané územie - prevažne energetika, prevádzka, vybavenosť. Pre danú polohu stanovujem koeficient vo výške 1,3.

2. koeficient intenzity využitia /0,7-0,9/
Koridor cesty, inžinierske stavby. Pre intenzitu využitia stanovujem hodnotu 0,9.

3. Koeficient dopravných vzťahov /1,0/
Územie mesta, bezprostredne prostriedky hromadnej dopravy, v pešom dosahu autobus.

4. Koeficient funkčného využitia územia /1,0-1,1/
Bezprostredne prevažne energetika, prevádzka, škola, v dotyku záhrady, pre funkčné využitie – stanovujem hodnotu 1,1.

5. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku /1,3-1,5/
Ide o lokalitu s možnosťou napojenia na inžinierske siete - elektrina, vodovod, zemný plyn, kanalizácia, stanovujem strednú hodnotu 1,4.

6. Koeficient povyšujúcich faktorov /1,01-3,0/
Pozemky v Karlovej Vsi vo všeobecnosti so zvýšeným záujmom u kúpu pozemkov. stanovujem hodnotu 1,2.

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

Obmedzené využite pozemku v danom rozsahu (tvar pozemku, vedenie inžinierskych sietí, koridor cesty, možnosť zástavby) , čo limituje využitie, stanovujem hodnotu 0,8.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m²]
E-KN parc.č. 19796	orná pôda	13,00	1/1	13,00
E-KN parc.č. 19799/1	orná pôda	10,00	1/1	10,00
E-KN parc.č. 19800	orná pôda	8,00	1/1	8,00
Spolu výmera				**31,00**

Obec: Bratislava
Východisková hodnota: VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_S koeficient všeobecnej situácie	4. priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov *Prevažuje energetika, prevádzkové areály*	1,30
k_V koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby *prevažne cesta*	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy *MHD v pešom dosahu*	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	4. výrobné územia s prevahou plôch pre priemyselnú výrobu a sklady (priemyselná poloha), plochy určené pre verejné dopravné a technické vybavenie *zmiešané územie*	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 povyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,20
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,10 * 1,40 * 1,20 * 0,80	1,7297
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD}$ = 66,39 €/m² * 1,7297	**114,83 €/m²**

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcela č. E-KN parc.č. 19796	13,00 m² * 114,83 €/m² * 1/1	1 492,79
parcela č. E-KN parc.č. 19799/1	10,00 m² * 114,83 €/m² * 1/1	1 148,30
parcela č. E-KN parc.č. 19800	8,00 m² * 114,83 €/m² * 1/1	918,64
Spolu		**3 559,73**

3. NÁJMY

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

Pri závadách 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.
Základná úroková sadzba ECB v čase ohodnotenia je 0,00%, v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov pre nefinančné spoločnosti za obdobie 1 roka (10/2018-9/2019).
Výsledná hodnota zabezpečuje vnútornú mieru výnosovosti.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok 1- GP 122/2019

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou:	114,830 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,24 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	31,00 m²

Nájom za rok na m²:

$$VŠH_{NPMJ} = VŠH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1}\right] * k_n$$

$$VŠH_{NPMJ} = 114{,}830 * \left[\frac{(1+0{,}0024)^{20} * 0{,}0024}{(1+0{,}0024)^{20} - 1}\right] * 1{,}21 = 7{,}124\ €/m^2/rok$$

Nájom za rok spolu: $VŠH_{NP} = M * VŠH_{NPMJ} = 31{,}00\ m^2 * 7{,}124\ €/m^2/rok =$ **220,84 €/rok**

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

POPIS
Právo uloženia podzemných inžinierskych sietí VVN a ochranného pásma podz. elektrického vedenia
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, právo uloženia podzemného elektrického káblového vedenia vytvára závadu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. Užívanie pozemku je uložením podzemného elektrického vedenia obmedzené, čo prináša vlastníkovi stratu z možného prenájmu. V danom prípade je vymedzený pozemok v dotknutej časti 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), pričom bežnú stratu z nevyužitého nájomného uvažujem v rozsahu od 20 - 30% - z titulu využitia pozemkov. Vecné bremeno je uvažované na stanovej výmere celkovo 31 m2, definovanej geometrickým plánom číslo 122/2019 (podklad 5.a.2). Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časove neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov. Základná úroková sadzba v čase ohodnotenia je podľa ECB 0,00%, v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov nefinančných spoločností za obdobie 1 roka 10/2018-09/2019.

Náklady - hodnota daňového zaťaženia (daň z nehnuteľností), bola stanovená na základe všeobecného záväzného nariadenia pre mesto Bratislava č.7/2016 (aktuálne sadzby pre rok 2017, 2018, 2019) a Zákona 582/2004 Z.z., správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu(nájmu pozemku).

4.1 Vecné bremeno na parcele KN-E číslo 19796, k.ú. Karlova Ves - v rozsahu 13 m2 - diel 1 geometrického plánu 122/2019

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,24 %

4.1.2 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 19796, k.ú. Karlova Ves - v rozsahu 13 m² - diel 1 geometrického plánu 122/2019	13	m²	13,00	7,124	92,61

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	13*0,219*0,3/100	0,01
Správa	3/100* 92,61	2,78
Predpokladané bežné náklady spolu:		**2,79**

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
OZ_{BE} = 92,61 - 2,79 - 23,15 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 66,67 €/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*0,219*0,3/100	0,01
Správa	3/100* 92,61	2,78
Predpokladané budúce náklady spolu:		**2,79**

Odhadovaná strata: 25 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 30 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
30 * (100 - 25) / 100 = 22,50 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 92,61 - 2,79 - 23,15 (25% strata) - 20,84 (22,5% obmedzenie) = 45,83 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |45,83 - 66,67| = **20,84 €/rok**

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,24 / 100 = 0,0024

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 20,84 * \frac{(1 + 0,0024)^1 - 1}{(1 + 0,0024)^1 * 0,0024}$$

$VŠH_{VB}$ = **20,79 €**
$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 20,79 / 13 = **1,60 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 20,84 * \frac{(1 + 0,0024)^{20} - 1}{(1 + 0,0024)^{20} * 0,0024}$$

$VŠH_{VB}$ = **406,48 €**

$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 406,48 / 13 = **31,27 €/m²**

4.2 Vecné bremeno na parcele KN-E číslo 19799/1, k.ú. Karlova Ves - v rozsahu 10 m2 - diel 2 geometrického plánu 122/2019

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,24 %

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 19799/1, k.ú. Karlova Ves - v rozsahu 10 m² - diel 2 geometrického plánu 122/2019	10	m²	10,00	7,124	71,24

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	10*0,219*0,3/100	0,01
Správa nehnuteľnosti	3/100* 71,24	2,14
Predpokladané bežné náklady spolu:		**2,15**

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
OZ_{BE} = 71,24 - 2,15 - 17,81 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 51,28 €/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]
Daň z nehnuteľnosti	10*0,219*0,3/100	0,01
Správa nehnuteľnosti	3/100* 71,24	2,14
Predpokladané budúce náklady spolu:		**2,15**

Odhadovaná strata: 25 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 30 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
30 * (100 - 25) / 100 = 22,50 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 71,24 - 2,15 - 17,81 (25% strata) - 16,03 (22,5% obmedzenie) = 35,25 €/rok

4.2.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |35,25 - 51,28|$ = **16,03 €/rok**

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,24 / 100 = 0,0024

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 16{,}03 * \frac{(1+0{,}0024)^1 - 1}{(1+0{,}0024)^1 * 0{,}0024}$$

$VŠH_{VB}$ = **15,99 €**

$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB}$/ MJ = 15,99 / 10 = **1,60 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 16{,}03 * \frac{(1 + 0{,}0024)^{20} - 1}{(1 + 0{,}0024)^{20} * 0{,}0024}$$

$VŠH_{VB}$ = **312,66 €**

$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 312,66 / 10 = **31,27 €/m²**

4.3 Vecné bremeno na parcele KN-E číslo 19800, k.ú. Karlova Ves - v rozsahu 8 m2 - diel 3 geometrického plánu 122/2019

4.3.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie: Časovo neobmedzené
Doba trvania: 20 r.
Úroková miera: 0,24 %

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-E číslo 19800, k.ú. Karlova Ves - v rozsahu 8 m² - diel 3 geometrického plánu 122/2019	8	m²	8,00	7,124	56,99

4.3.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	8*0,219*0,3/100	0,01
Správa nehnuteľnosti	3/100* 56,99	1,71
Predpokladané bežné náklady spolu:		**1,72**

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):
OZ_{BE} = 56,99 - 1,72 - 14,25 (25% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 41,02 €/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]
Daň z nehnuteľnosti	8*0,219*0,3/100	0,01
Správa nehnuteľnosti	3/100* 56,99	1,71
Predpokladané budúce náklady spolu:		**1,72**

Odhadovaná strata: 25 %
Obmedzenie z titulu závady:
skutočné: 30 %
prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
30 * (100 - 25) / 100 = 22,50 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):
OZ_{BU} = 56,99 - 1,72 - 14,25 (25% strata) - 12,82 (22,5% obmedzenie) = 28,20 €/rok

4.3.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |28,20 - 41,02| = **12,82 €/rok**

4.3.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,24 / 100 = 0,0024

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12{,}82 * \frac{(1 + 0{,}0024)^1 - 1}{(1 + 0{,}0024)^1 * 0{,}0024}$$

$VŠH_{VB}$ = **12,79 €**

$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 12,79 / 8 = **1,60 €/m²**

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 12{,}82 * \frac{(1 + 0{,}0024)^{20} - 1}{(1 + 0{,}0024)^{20} * 0{,}0024}$$

$VŠH_{VB}$ = **250,05 €**

$VŠH_{VBMJ}$ = $VŠH_{VB}$/ MJ = 250,05 / 8 = **31,26 €/m²**

III. ZÁVER

1.OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva uloženia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického káblového VVN vedenia stavby "Kogeneračný zdroj Bratislava West, objekt SO 1.19 - Káblové vedenie VVN 110kV" na časti pozemkov:
- registra "E" parcelné čísla 19796, 19799/1, 19800 , k.ú. Karlova Ves, ktoré pozemky sú evidované na liste vlastníctva č. 4971 a vlastníkom je Hlavné mesto Slovenskej republiky , Primaciálne námestie 1, 814 99 Bratislava, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 122/2019 úradne overenom dňa 17.10.2019 pod č. G1-2095/2019, pre účel stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Odpoveď znalca:

Na stanovenie finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena na priznanie práva uloženia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného vonkajšieho podzemného elektrického VVN vedenia stavby "Kogeneračný zdroj Bratislava West, objekt SO 1.19 - káblové vedenie VVN 110kV " na časti pozemkov:
- registra "E" parcelné čísla 19796, 19799/1, 19800 , k.ú. Karlova Ves, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 122/2019 úradne overenom dňa 17.10.2019 pod č. G1-2095/2019, 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 in rem (v prospech veci) spočíva v povinnosti vlastníka uvedených pozemkov, strpieť:
- umiestnenie elektroenergetickej stavby – podzemných elektrických vedení VVN tejto stavby- stavebný objekt SO 1.19 - káblové vedenie VVN 110kV ,
- užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy aj odstránenie tejto elektroenergetickej stavby,
- vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, oprávneným z vecného bremena a ním poverených osôb, v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výstavbu, prevádzku a užívanie elektroenergetickej stavby,
- strpieť ochranné pásmo elektroenergetickej stavby podzemného elektrického vedenia VVN, v rozsahu elektroenergetickej stavby .
Vecné bremeno je na dobu neurčitú.
Oprávnený z vecného bremena je vlastník stavby predmetného káblového vedenia VVN 110 kV a to Prvá rozvojová spoločnosť,a.s., Polianky 6A, 84101 Bratislava, IČO: 36734322.

Povinný z vecného bremena je vlastník pozemku.

2. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno na parcele KN-E číslo 19796, k.ú.Karlova Ves - v rozsahu 13 m² - diel 1 geometrického plánu 122/2019	406,48	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN-E číslo 19799/1, k.ú. Karlova Ves - v rozsahu 10 m² - diel 2 geometrického plánu 122/2019	312,66	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN-E číslo 19800, k.ú. Karlova Ves - v rozsahu 8 m² - diel 3 geometrického plánu 122/2019	250,05	znižuje
Spolu VŠH	**969,19**	
Zaokrúhlene	**970,00**	

Slovom: Deväťstosedemdesiat Eur

V Bratislave, dňa 05.11.2019 Ing. Miroslav Velko

IV. PRÍLOHY

Objednávka zo dňa 28.102019,
Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 4971, k.ú. Karlova Ves vytvorený cez katastrálny portál dňa 29.10.2019 (strany 1,5,23,26-45),
Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcely registra E-KN číslo 19796, 19799/1, 19800 , k.ú. Karlova Ves vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.10.2019 ,
Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcelu registra C-KN číslo 2522/1 ,k.ú. Karlova Ves vytvorená cez katastrálny portál dňa 29.10.2019 ,
Geometrický plán číslo 122/2019 -na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí na p.č. 2522/1, vypracovala TRIGON ALFA, spol. s r.o., Zememeračská kancelária , Karloveská 1/F, 841 04 Bratislava , IČO: 35734311, zameral Ing. Ondrej Paulík dňa 7.10.2019, ktorý autorizačne overila dňa 7.10.2019 Ing. Viera Froncová, a ktorý bol úradne overený dňa 17.10.2019 pod číslom G1-2095/2019,
Stavebné povolenie č. SÚ-2010/2415-2357/G-32/Ma vydané Mestskou časťou Bratislava-Dúbravka dňa 28.7.2010, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 8.10.2010,
Rozhodnutie - užívacie povolenie č. SÚ-16282/4614/2012/H-29/Ma vydané Mestskou časťou Bratislava-Dúbravka dňa 29.10.2012, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 29.11.2012,
Situácia stavby "Kogeneračný zdroj Bratislava WEST" Dokumentácia pre realizáciu stavby , vypracoval Alter Energo,a.s. 7/2011,
Fotodokumentácia,
Informácie o ponukových cenách pozemkov na trhu v mestskej časti Bratislava –Karlova Ves (zdroj www.reality.sk, www.nehnutelnosti.sk),
Štatistické údaje NBS - úroková miera nových vkladov za obdobie 1 roka 10/2018-9/2019 , úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk),
Informácia o aktuálnych sadzbách dane z nehnuteľností (zdroj www.bratislava.sk).