

Bratislavský samosprávny kraj  
Sabinovská 16  
820 05 Bratislava

V Bratislava, 16.2.2017

**VEC: Žiadosť o zmenu žiadosti zo zriadenia vecného bremena a prerokovania v zastupiteľstve na žiadosť o súhlas s realizáciou stavby a zriadením vecného bremena**

**Predpokladaný rozsah: 65 bežných metrov.**

V zastúpení spoločnosti **Západoslovenská distribučná, a.s.** Bratislava, sa na Vás ako vlastníka pozemku obraciame so žiadosťou o súhlas s realizáciou stavby a zriadením vecného bremena

**Názov stavby: Byty a vybavenosť Orechová ulica, Dunajská Lužná, VN prípojka a sekundárne rozvody NN**

Dotknuté územie:

Kat. územie	Parcelné číslo v reg. KNC	Číslo LV v reg. KNC	Druh pozemku	Vlastník
Jánošíková	754/2	1410	Orná pôda	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

Situáciu so zakreslením trasy plánovaného elektrického vedenia prikladáme v prílohe.


Za účelom poskytnutia bližších informácií a prerokovania podmienok zriadenia vecného bremena Vás prosíme, aby ste kontaktovali nášho pracovníka:

**Ing. Lucia Grambličková** MT: 0904 283 748

e-mail: grambllickova@edwin.sk

Za urýchlené a kladné vybavenie našej žiadosti vopred ďakujeme.

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ  
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O. BOX 100  
DOŠLO 20 -02- 2017  
DŇA: RZ:  
ZH:  
LU:  
4522/2017  
Prílohy: 4

  
Ing. Lucia Grambličková

Prílohy: Zákres do KM

## VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres	: 108	Senec	Dátum vyhotovenia	: 27.3.2018
Obec	: 545333	Dunajská Lužná	Čas vyhotovenia	: 9:32:09
Katastrálne územie	: 822094	Jánošíková	Údaje platné k	: 23.3.2018 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

## VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1410

## ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
173/2	19	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
754/1	2763	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
754/2	6016	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
754/9	508	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

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	<b>Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606</b>	<b>1/1</b>
	Titul nadobudnutia Zápis v zmysle zákona č.135/1991 Zb.	
	Iné údaje Rozhodnutie o umiestnení stavby "Cesta I/63 Bratislava-Dunajská Lužná, III. úsek" Č.j. Výst.1686-102-DL-15-Va zo dňa 10.9.2015, GP č. 15/15 zo dňa 22.4.15, č. overenia 568/15 , č. ZPMZ 1175, R-997/15, pvz 142/16	
	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: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
----------------------------------	-------

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

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**

## Parcela registra C, 754/2

Bratislavský kraj > Senec > Dunajská Lužná > k.ú. Jánošíková





# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m <sup>2</sup>	ha	
LV	PK	KN	ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
1410		754/2		6016	zast.pl.						754/2		6016	zast.pl. 22	Bratislavský samosprávny kraj Sabinovská 16 Bratislava
Spolu:				6016									6016		

Stav právny je totožný s registrom C KN

Legenda: kód spôsobu využívania 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...

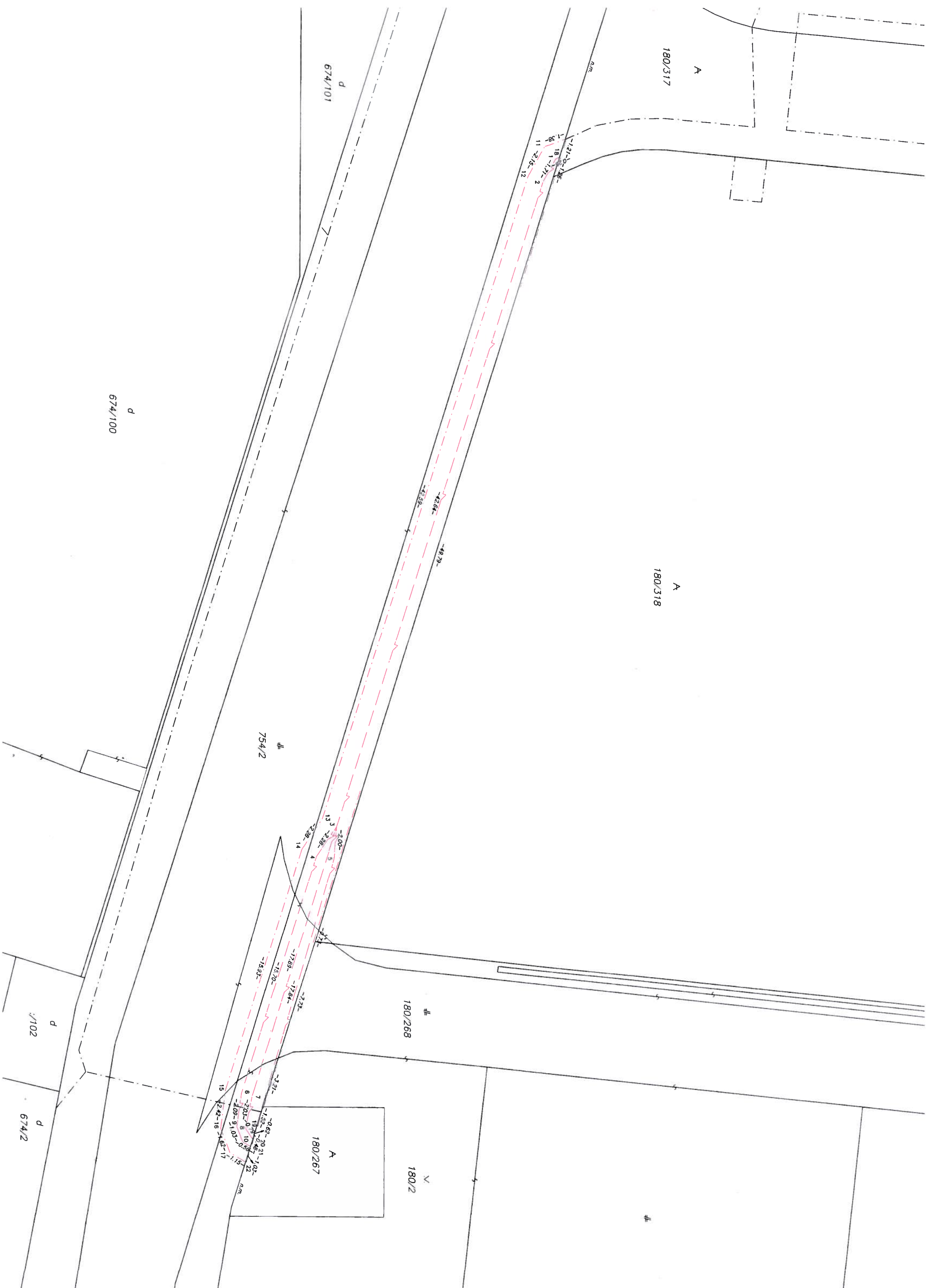
Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskej siete (elektrický kábel) vo vyznačenom rozsahu na parcelu C-KN č. 754/2 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava.

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

8

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

Vyhotoviteľ <b>Radovan Verčík – RV GEO</b> Bazovského 17 Bratislava 84101 IČO: 41335996		Kraj <b>Bratislavský</b>	Okres <b>Senec</b>	Obec <b>DUNAJSKÁ LUŽNÁ</b>
Kat. územie <b>Jánošíková</b>		Číslo plánu <b>232/2017</b>	Mapový list č. <b>XVIII-24-3</b>	
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b> na vyznačenie práva uloženia inž. siete na parc. reg. C-KN č. 754/2				
Vyhotovil Dňa: <b>14.12.2017</b> Meno: <b>Ing. Miloš Beľko</b>		Autorizačne overil Dňa: <b>14.12.2017</b> Meno: <b>Ing. Miloš Beľko</b>		Úradne overil Meno: <b>Ing. Peter Urcikán</b>
Nové hranice boli v prírode označené <b>inžinierskou sieťou</b>		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Dňa: <b>- 8 -01- 2018</b> Číslo: <b>1587/17</b>
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>1328</b>		Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis



Meno, adresa znalca: Ing. Tibor Škripec  
Evy Kostolányiovej 14  
917 08 Trnava  
☎ 0905 624 052  
e-mail: tibis1@stonline.sk  
evidenčné číslo: 913 396

Zadávateľ: GREEN VILLAGE, s.r.o.  
Strojárska 1C  
917 02 Trnava  
IČO: 50 339 761

Objednávka zo dňa: 01.02.2018.

## **ZNALCKÝ POSUDOK**

### **číslo 12/2018**

Vo veci: stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie vecného bremena- povinnosť vlastníka pozemku strpieť uloženie inžinierskych sietí- elektrická prípojka VN a sekundárne rozvody NN pre stavbu "Byty a občianska vybavenosť Orechová ulica, Dunajská Lužná", vykonávať údržbu a opravy, na pozemku parc.č. 754/2 evidovaný na LV 1410 v k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná okr. Senec, zamerané geometrickým plánom č. 232/2017,

pre účel uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena medzi vlastníkom siete a vlastníkom pozemkov.

Počet strán (z toho príloh) : 18 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení : 3

Vypracované v Trnave, dňa : 15.02.2018.



# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu odplaty za zriadenie vecného bremena- povinnosť vlastníka pozemku strpieť uloženie inžinierskych sietí- elektrická prípojka VN a sekundárne rozvody NN pre stavbu " Byty a občianska vybavenosť Orechová ulica, Dunajská Lužná", vykonávať údržbu a opravy, na pozemku parc.č. 754/2 evidovaný na LV 1410 v k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná okr. Senec, zamerané geometrickým plánom č. 232/2017.

**2. Dátum vyžiadania posudku:** 01.02.2018.

**3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok** (rozhodujúci na zistenie technického stavu):14.02.2018.

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 15.02.2018.

## 5. Podklady na vypracovanie posudku :

### 5.1 Dodané zadávateľom :

- Projektová dokumentácia stavby - kompletná sada projektov na stavbu „ Byty a vybavenosť Orechová ulica, Dunajská Lužná“, na parc.č. 2669/53, 57, 81, 82, 144, 145, vypracovala spoločnosť IPOSS- Inžiniersko-projektová organizácia školských stavieb, autor projektu Ing. Arch. Henry Kupec, Ing. Arch. Dušan Krampľ, Rado Zelík, zodpovedný projektant Ing.arch. J. Uličný, október 2008, elektronická verzia.
- Stavebné povolenie č. Výst. 1031-33-DL-09-Va, vydané Obcou Dunajská Lužná dňa 14.01.2010, právoplatné dňa 17.03.2010 na stavbu „ Byty a vybavenosť Orechová ulica, Dunajská Lužná“ na pozemkoch parc.č. 180/178, 180/179, k.ú. Jánošíková, v objektovej skladbe: SO 01 \* SO 02- Polyfunkčné bariérové domy PD01 a PD02, SO 03- Polyfunkčný bariérový dom PD03, SO 04 \* SO – 417- Bytové bodové domy BD01 – BD14, SO 18- SO 41- Radové rodinné domy RD01 – RD 24, SO 45 – Plynovod, SO 46- Prípojka NN, SO 47- Sekundárne rozvody NN, SO 48- Verejné osvetlenie, SO 50- Sadové úpravy, originál.
- Zmena stavby pred dokončením, vydaná Obcou Dunajská Lužná dňa 05.12.2016 pod číslom j. 5941-470-DL-16-Ba. Zmena sa týka lehoty na dokončenie stavby do 31.12.2019, kópia.
- Geometrický plán č. 232/2017 na vyznačenie práva uloženia a užívania inžinierskych sietí na parc.č. 754/2, k.ú. Jánošíková, vypracoval Ing. Radovan Vaverčík- RV GEO, Bazovského 17, Bratislava, IČO- 41 335 996, úradne overený Okresným úradom Senec- katastrálny odbor, dňa 08.01.2018 pod č. 2587/17, kópia.

### 5.2 Získané znalcom :

- Výpis z katastra nehnuteľností na parcelu 754/2, LV 1410- čiastočný, k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okr. Senec, vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.02.2018.
- Kópia z katastrálnej mapy na parcelu 754/2, k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okr. Senec, vytvorená cez katastrálny portál dňa 15.02.2018.

## 6. Použitý právny predpis:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov.
- Program HYPO na ohodnocovanie nehnuteľností, vydala spoločnosť Kros, a.s., verzia 10.51.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 213/2017 Z.z. z 31.08.2017, ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov .
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 107/2016 Z.z. z 05.02.2016, ktorou sa mení a dopĺňa Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v platnom znení.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Indexy cien stavebných prác, ŠÚ SR.

- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.
- Dušan Majdúch - Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov, Slovenská technická univerzita, 2006.
- Zborník prednášok zo seminára k vyhláške MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášok MS SR č. 626/2007 Z.z., č. 605/2008 Z.z., č. 47/2009 Z.z. a č. 254/2010 Z.z., november 2010.
- Ing. Miloslav Ilavský, PhD., Doc. Ing. Milan Nič, PhD., Prof. Ing. Dušan Majdúch, PhD. - Ohodnocovanie nehnuteľností, vydavateľstvo Mipress, Bratislava 2012.
- Zborník príspevkov zo seminára 1. ročníka medzinárodnej odbornej konferencie o oceňovacích prístupoch a ich aplikácii v SR, máj 2017.

### 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Predmetom znaleckého posudku bude výpočet odplaty za zriadenie vecného bremena podľa predloženej dokumentácie a geometrického plánu č. 232/2017.

### 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena- právo uloženia prípojky VN a sekundárnych rozvodov NN na parcele 754/2 v k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okr. Senec.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Závady (vecné bremená) viazuje na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy (straty), ktorá vyplýva zo závary pre zaťaženého (vlastníka)- kapitalizáciou rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom počas časovo neobmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2 platnej vyhlášky. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

Vecné bremeno sa bude zriaďovať iba na časti pozemkov, ktoré sú vymedzené geometrickými plánmi a v šírke ochranného pásma podľa platných zákonov. Samotné stanovenie hodnoty vecného bremena bude vykonaný tak, že najprv bude stanovená všeobecná hodnota pozemkov, následne bude vykonaný výpočet bežného nájomného a vecného bremena kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo neobmedzeného obdobia.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Výpis z katastra nehnuteľností, LV č. 1410- čiastočný, vytvorený cez katastrálny portál dňa 15.02.2018. Okres- Senec; obec- Dunajská Lužná; katastrálne územie- Jánošíková.

#### A. Majetková podstata:

**Parcely** registra "C" evidované na katastrálnej mape- iba tie pozemky, ku ktorým sa zriaďuje vecné bremeno.

parcelné číslo	výmera [ m <sup>2</sup> ]	druh pozemku	spôsob využ. p.	umiestnenie pozemku	druh chr. nehn.
754/2	6 016	zastavané plochy	22	2	501

#### B. Vlastníci a iné oprávnené osoby:

por.č. priezvisko, meno, ( názov ), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo ( IČO )  
a miesto trvalého pobytu ( sídlo ) vlastníka, spoluvlastnícky podiel

Účastník právneho vzťahu- vlastník.

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

IČO:

spoluvlastnícky podiel: 1/1

titul nadobudnutia: Zápis v zmysle zákona č. 135/1991 zb



**Časť C: ťarchy:**

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

**c) Údaje o obhliadke predmetu posúdenia:**

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.02.2018.

**d) Technická dokumentácia:**

Predložené výkresy na vybudovanie inžinierskych sietí riešia vybudovanie elektrickej prípojky VN (stavebný objekt SO 46) a NN rozvodov (stavebný objekt SO 47) pre stavbu "Byty a občianska vybavenosť Orechová ulica, Dunajská Lužná". Spôsob uloženia káblov je v zemi. Predložená projektová dokumentácia korešponduje so skutočným vyhotovením. Stavebné povolenie na stavbu bolo vydané Obcou Dunajská Lužná dňa 14.01.2010, právoplatné dňa 17.03.201. Rozhodnutie o zmene lehoty na dokončenie stavby bolo vydané Obcou Dunajská Lužná dňa 05.12.2016, nová lehota na dokončenie stavby je 31.12.2019. Predložený geometrický plán má vyznačené overenie Okresným úradom Senec- katastrálnym odborom.

**e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Pozemok na ktorom sa zriaďuje právo uloženia inžinierskych sietí sú vo výlučnom vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 1, Bratislava. Pozemok je evidovaný na LV 1410, k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okres Senec. Spôsob nadobudnutia vlastníckych práv je evidovaný na liste vlastníctva súčasne s ťarchami. Geometrickým plánom č. 232/2017 bola zameraná vetva napojenia Orechovej ulici, z južnej strany nákupného centra.

**f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov, ktoré sú predmetom ohodnotenia:**

Pozemok v k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okr. Senec, evidovaný na LV č. 1410 ako parc.č. 754/2- zastavané plochy a nádvoria vo výmere 6 016 m<sup>2</sup>, plocha pre zariadenia vecného bremena je 129 m<sup>2</sup>.

**g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:** ostatné parcely evidované na LV 1410, na ktorých sa vecné bremeno nezriaďuje.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

**a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Stavba "Byty a občianska vybavenosť Orechová ulica, Dunajská Lužná" sa nachádza medzi ulicami Hlavná a Orechová, v juhovýchodnej časti obce Dunajská Lužná, okr. Senec, miestna časť Jánošíková. Lokalita z východnej strany susedí s obchodným strediskom Coop Center, kde je lekáreň, drogeria DM, fitness centrum, obchod s potravinami, tabakom, predajňa športových potrieb, drobné služby (práčovňa, stávková kancelária, mobilní operátori, vinotéka, reštaurácia). Oproti cez Hlavnú ulicu sa nachádza veľkosklad ovocia. Najbližšia zastávka autobusov medzimestskej dopravy, ktorou je obec napojená na okolie sa nachádza v centre obce, cca 0,7 km. Vo vzdialenosti do 0,4 km západne sa nachádza základná a materská škola, pošta (na Mariánskej) a Miestny úrad na Jánošíkovej ulici. Železničná stanica sa nachádza cca 3 km severovýchodne od centra obce v miestnej časti Košariská.

Obec Dunajská Lužná leží 8 km juhovýchodne od Bratislavy a 7 km od Šamorína. Cez obec prechádza štátna cesta I. triedy č. 63, ktorá spája Bratislavu s Komáromom (Hlavná ulica). Do roku 1996 bola obec súčasťou okresu Bratislava-vidiek, potom bola obec začlenená do okresu Senec a do Bratislavského kraja. Do územia obce okrajovo zasahuje Chránená krajinná oblasť Dunajské Luhy. Na hranici katastra obce sa nachádza prírodná rezervácia Topoľové hony. Vo vzdialenosti 3-4 km je vodná zdrž Čunovo, ktorá je súčasťou vodného diela Gabčíkovo. Najbližšie vodné plochy sú Malá voda a Piesková jama, ktoré sa využívajú na lov rýb a rekreáciu. K 31.12.2011 v obci trvalo žilo 4 636 obyvateľov.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Pozemok parc.č. 754/2 je zastavaný Orechovou ulicou, na LV je vyznačený kód druhu pozemku 22- miestna a účelová komunikácia, čo je jediné možné využitie.

**c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:**

Na liste vlastníctva je k pozemku evidované vecné bremeno- povinnosť vlastníka strpieť uloženie inžinierskych sietí.

**2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU****2.1.1.1.1 pozemok pod Orechovou ulicou, k.ú. Jánošíková**

V súlade so stavebným povolením vydaným obcou Dunajská Lužná dňa 14.01.2010 pod č. Výst. 1031-33-DL-09-Va a Rozhodnutím o predĺžení lehoty na dokončenie stavby Výst. 238-18-DL-12-Va, právoplatné dňa 02.07.2012, sa na pozemkoch parc.č. 180/178 a 180/179 realizuje stavba 17 bytových domov a 24 rodinných domov.

Pozemky sa nachádzajú na juhovýchodnom okraji obce Dunajská Lužná, okres Senec, k.ú. Jánošíkova. Priestorovo sú zo severovýchodnej strany vymedzené Hlavnou ulicou, ktorá tvorí výpadovku z Bratislavy na Dunajskú Stredú, z južnej strany Orechovou ulicou, ktorá miestnou komunikáciou medzi pôvodnou zástavbou rodinných domov, z východnej strany je nákupné centrum Coop Center a zo západnej strany je lokalita nových rodinných domov, ktoré sú prístupné zo Zelenej ulice.

Obec sa nachádza cca 7 km juhovýchodne od hlavného mesta SR - Bratislava a je zónou zvýšeného záujmu o kúpu nehnuteľností. Problematickou je doprava z obce do Bratislavy, pretože cesta E575, č. 63 je hlavne v špičkových obdobiach (ráno 7:00 - 9:00 a poobede 16:00-18:00) preplnená a čakacie doby sú aj do 1 hodiny. Pretože východisková hodnota obce podľa vyhlášky 3,32 €/m<sup>2</sup> nezodpovedá skutočnému stavu na relevantnom realitnom trhu a pretože je obec satelitným miestom Bratislavy vhodným na bývanie, východiskovú hodnotu stanovujem 50% z východiskovej hodnoty Bratislavy.

Pretože je ohodnocovaný pozemok zastavaný cestou bez možnosti ďalšieho využitia, v koeficiente redukujúcich faktorov som uplatnil zrážku vo výške 25%, teda je použitý koeficient 0,75.

Obec Dunajská Lužná má kompletnú sieť obchodov a služieb, v obci sa nachádza základná škola, materská škola, pošta, obecny úrad a sídli v nej obchodné spoločnosti. Na okolie je napojená autobusovou dopravou- zástavka autobusu je 500 m na Hlavnej ulici, železničná stanica sa nachádza na severovýchodnom okraji obce v miestnej časti Košariská, vzdialenosť od ohodnocovaných pozemkov je 3 km. Terén v okolí je rovinatý, zakladanie stavieb je bez mimoriadnych vplyvov.

V zmysle geometrického plánu č. 22/2017 sa vecné bremeno bude zriaďovať na parcele č. 754/2, na výmere 129 m<sup>2</sup>. Táto výmera zahŕňa aj ochranné pásmo vzťahujúce sa na elektrické rozvody a siete.

Nájom za pozemok bol stanovený v zmysle vyhlášky z nasledovných podkladov:

- úroková sadzba ECB vo výške 0,00% (prevzaté z internetovej stránky [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)), z titulu objektivizácie budem uvažovať s hodnotou 0,20%,
- daň z príjmov podľa zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov, v zmysle neskorších predpisov účinných k 01.01.2013, 4. časť, § 15, aj keď mestá a obce sú od platenia dane z prenájmov nehnuteľností oslobodené,
- doba výnosovosti 20 rokov (v zmysle vyhlášky ako neobmedzené trvanie vecného bremena).

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera	Podiel	Výmera
754/2	zastavaná plocha a nádvorie	129	129,00	1/1	129,00 m <sup>2</sup>

Obec:

Dunajská Lužná

Východisková hodnota:

$VH_{M} = 50,00\% \text{ z } 66,39 \text{ EUR/m}^2 = 33,20 \text{ EUR/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	6. veľmi dobré obchodné a obytné časti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 100 000 obyvateľov, luxusné obytné oblasti s dobrým osvetlením a výhľadom, exkluzívne oblasti rodinných domov v dosahu miest nad 100 000 obyvateľov	1,20
$k_v$ koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
$k_o$ koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00

$k_P$ koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	3. obytná alebo rekreačná poloha	1,20
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,50
$k_Z$ koeficient povyšujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00
$k_R$ koeficient redukujúcich faktorov	12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,75

## VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,20 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,50 * 1,00 * 0,75$	1,6200
Jednotková hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{H MJ} * k_{PD} = 33,20 \text{ EUR/m}^2 * 1,6200$	53,78 EUR/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHPOZ} = M * V_{SHMJ} = 129,00 \text{ m}^2 * 53,78 \text{ EUR/m}^2$	6 937,62 EUR

## 3. NÁJOM POZEMKOV

### 3.1. pozemok pod Orechovou ulicou, k.ú. Jánošíková

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:	53,780 EUR
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20
Úroková miera:	0,20 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	129,00 m <sup>2</sup>

Výpočet nájmu na m <sup>2</sup> :	$53,780 * ((1 + 0,0020)^{20} * 0,0020) / ((1 + 0,0020)^{20} - 1) * 1,19$
Nájom za rok na m <sup>2</sup> :	3,268 EUR/m <sup>2</sup> /rok
Nájom za rok spolu:	$3,268 \text{ EUR/m}^2/\text{rok} * 129,00 \text{ m}^2 = 421,57 \text{ EUR/rok}$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 pozemok parc.č. 754/2, k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná

V prvom rade treba pripomenúť, že vecné bremeno nie je nájom. Vzťah súvisiaci s vecným bremenom vznikne jednorázovo za jednorázovou úhradou. Výška vecného bremena predstavuje primeranú výšku jednorázovej úhrady, ktorá primerane kompenzuje majetkovú ujmu povinného. Vyjadruje čiastku, ktorá by pri uložení na primeraný úrok v budúcnosti prinášala čiastky, ktoré by po celú dobu trvania vecného bremena primerane kompenzovali majetkovú ujmu. Z uvedeného vyplýva, že sa jedná o výnosové ohodnotenie - súčet budúcich čiastok (ziskov alebo strát), odúročených na súčasnosť (súčasná hodnota budúcich ziskov alebo strát).

Všeobecná hodnota vecného bremena bola stanovená z nasledovných podkladov:

- doba trvania- časovo neobmedzené obdobie,
- úroková miera k dátumu vypracovania posudku je 0,00% ( aktuálna sadzba ECB prevzatá z internetovej stránky [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk)). Úroková miera má ale zohľadňovať 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 a hore úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami.

Vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov:

- domácnosti : 0,70 %
- nefinančné spoločnosti: 0,11 %

V kontexte s tým je v predložennom posúdení aplikovaná objektivizovaná úroková miera vo výške 0,20 %.

- hrubý ročný príjem bol stanovený v zmysle vyhlášky pri stanovení všeobecnej hodnoty pozemkov,
- náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom sú zhodné s nákladmi budúcich odčerpateľných zdrojov ( iba daň z nehnuteľností v zmysle VZN Obce Dunajská Lužná, aj keď mestá a obce sami sebe dane z



nehnuteľností neplatia

- náklady na bežnú správu a údržbu vo výške 60 €/rok).
- odhad bežnej straty vo výške 20%,
- objektivizácia z titulu závary vo výške 7%- obmedzenie vlastníka pozemku po zriadení vecného bremena.

Uložením elektrického vedenia pod cestu nevzniká vlastníkovi žiadne obmedzenie, pretože komunikácia je naďalej plnohodnotne využiteľná.

#### 4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závaďa viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,2 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [EUR/rok]	Hrubý príjem spolu [EUR/rok]
bežný nájom	129	m <sup>2</sup>	129,00	3,268	421,57

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [EUR/rok]
správa pozemkov	60,00
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>	<b>60,00</b>

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BE</sub>):

OZ<sub>BE</sub> = 421,57 - 60,00 - 84,31 (20% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 277,26 EUR/rok

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [EUR/rok]
správa pozemkov	60,00
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>	<b>60,00</b>

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závary:

skutočné: 7 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty  
 $7 * (100 - 20) / 100 = 5,60 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ<sub>BU</sub>):

OZ<sub>BU</sub> = 421,57 - 60,00 - 84,31 (20% strata) - 23,61 (5,6% obmedzenie) = 253,65 EUR/rok

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

OZ<sub>HU</sub> = |OZ<sub>BU</sub> - OZ<sub>BE</sub>| = |253,65 - 277,26| = 23,61 EUR/rok

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera:  $k = 0,2 / 100 = 0,002$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 23,61 \cdot \frac{(1 + 0,002)^1 - 1}{(1 + 0,002)^1 \cdot 0,002}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 23,56 \text{ EUR}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 23,56 / 129 = 0,18 \text{ EUR/m}^2$$

#### Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 23,61 \cdot \frac{(1 + 0,002)^{20} - 1}{(1 + 0,002)^{20} \cdot 0,002}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 462,43 \text{ EUR}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 462,43 / 129 = 3,58 \text{ EUR/m}^2$$

### III. ZÁVER

#### 1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úlohou znalca podľa objednávky na vypracovanie posudku bolo stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena- povinnosť vlastníka pozemku 754/2 strpieť uloženie prípojky VN a sekundárne rozvody NN pre stavbu " Byty a občianska vybavenosť Orechová ulica, Dunajská Lužná", vykonávať údržbu a opravy na pozemkoch, k.ú. Jánošíková, obec Dunajská Lužná, okr. Senec, evidovaný na LV č. 1410.

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.

#### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]
Spolu VŠH , pozemok parc.č. 754/2	6 937,62
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>6 900,00</b>

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 6 900,00 EUR  
Slovom: šesťtisícdeväťsto EUR

#### 3. REKAPITULÁCIA NÁJMU POZEMKOV

Parcela	Nájom/m <sup>2</sup> [EUR/rok]	Nájom [EUR/rok]
pozemok parc.č. 754/2	3,268	421,57
<b>Spolu</b>		<b>421,57</b>
<b>Zaokrúhlene</b>		<b>420,00</b>

Slovom: Štyristodvadsať EUR

#### 4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [EUR]	Vplyv na VŠH
pozemok parc.č. 754/2	462,43	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>462,43</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>460,00</b>	

Slovom: Štyristošesťdesiat EUR



Ing. Tibor Škripec

V Trnave, dňa 15.02.2018



**Bratislavský  
samosprávny  
kraj**

Riaditeľ Úradu

**EDWIN s.r.o.**  
Ružová dolina 606/10  
821 09 Bratislava

Naše číslo  
03699/2017/PRA-5

Váš list číslo/zo dňa  
16.2.2017

Vybavuje/linka  
Mgr. Náčiniak  
JUDr. Šaray

Telefón  
02/48264137

Dátum  
16.05.2017

**Vec: Udelenie súhlasu na realizáciu stavby**

Podaním zo dňa 16.02.2017 ste sa obrátili na Úrad BSK vo veci udelenia súhlasu na realizáciu stavby s následným zriadením vecného bremena na pozemku parc. č. 754/2 - zapísaný na LV č. 1410 v k.ú. Jánošíková, ktorý je vo výlučnom vlastníctve BSK.

Po analýze Vami predloženej podkladovej dokumentácie **Vám udeľujeme predbežný súhlas k realizácii stavby, s podmienkou následného vzájomného majetko-právneho usporiadania k dotknutým pozemkom formou uzatvorenia zmluvy o zriadení odplatného vecného bremena.** Pri realizácii stavby musí byť súbeh s cestou III. triedy realizovaný bez narušenia asfaltovej plochy. Ak dôjde k znečisteniu cesty III. triedy pri výjazde stavebných mechanizmov, ste povinní bez prietahov podľa § 9 ods. 5 zák. č. 135/1961 Zb. cestný zákon, uviesť cestu do pôvodného stavu. Obmedzenie premávky na cestách vo vlastníctve samosprávneho kraja môže byť vykonané iba na základe odsúhlaseného dočasného dopravného značenia. Investor musí zabezpečiť bezpečnosť práce a cestnej premávky počas realizácie.

Pre potreby zriadenia vecného bremena je potrebné doložiť geometrický plán rozsahu zaťaženia predmetu nášho vlastníctva, znalecký posudok na ocenenie hodnoty vecného bremena odplatnou formou v prospech BSK a návrh zmluvy.

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ  
SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106  
820 05 BRATISLAVA 25  
IČO: 36 06 36 06  
- 2 -

MUDr. Valerián Potičný, MPH  
riaditeľ úradu BSK