

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: **Pezinok**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **PEZINOK**

Dátum vyhotovenia **14.09.2016**

Katastrálne územie: **Grinava**

Čas vyhotovenia: **13:34:20**

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1955

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
753/ 2	5355	Zastavané plochy a nádvoria	0		2
825	13660	Zastavané plochy a nádvoria	0		2
2530/ 2	3635	Zastavané plochy a nádvoria	0		2
3667	17340	Zastavané plochy a nádvoria	0		2

Legenda:

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

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

Účastník právneho vzťahu:

Vlastník

1 **BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ, Sabinovská 16 Bratislava, PSČ 82005, SK**

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia § 14 zákona NR SR č.180/1995 Z.z.

Titul nadobudnutia Rozhodnutie o schválení ROEP č. 12/2008/ROEP Grinava

Tituly nadobudnutia LV:

Rozhodnutie o schválení ROEP č. 12/2008/ROEP Grinava

Rozhodnutie o schválení ROEP č. 12/2008/ROEP Grinava

Rozhodnutie o schválení ROEP č. 12/2008/ROEP Grinava

Rozhodnutie o schválení ROEP č. 12/2008/ROEP Grinava

ČASŤ C: ŤARCHY

Por.č.:

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 69 ods. 10 Zákona č. 656/2004 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v prospech spoločnosti ZS

E Distribúcia, a.s. IČO 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava podľa GP č. 36 566 497-740/2011 týkajúceho sa elektroenergetického zariadenia: 2x110 kV vedenie č. 8708 na trase Rz BEZ - Rz Pezinok a č. 8710 na trase Rz Ž

abí Majer - Rz Trnava 3. Podanie: Z 800/2012

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti

osti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava na uvedených pozemkoch podľa geometrického plánu č.35 735 325 - 239-4/2015, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN li

nka č. 139 na trase Rz Pezinok - BEZ Bratislava.. Podanie: Z 552/2016

Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č.79/1957 Zb. o výrobe, rozvoje a spotrebe elektriny (elektrizačný zákon) v spojení s § 96 ods.4 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v prospech spoločnosti

osti Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36 361 518, so sídlom Čulenova 6, 816 47 Bratislava na uvedených pozemkoch podľa geometrického plánu č.35 735 325 - 239-4/2015, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN li

nka č. 139 na trase Rz Pezinok - BEZ Bratislava.. Podanie: Z 552/2016



BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA: 25 -08- 2016	RZ: ZH: LU:
Ev. č. záznamu: 13496/2016	
Č. spisu:	
Prílohy: 10	Vybavuje: 07.

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16, P. O. BOX 106
820 05 Bratislava
IČO: 36063606

V Žiline dňa 24.08.2016

Vec: **Žiadosť o uzatvorenie Zmluvy o zriadení vecného bremena.**

Stavba : Obchodné centrum Pezinok

Dňa 29.01.2016 bolo našej spoločnosti ISTROFINAL, a.s. vydané stanovisko č. 02505/2016/PRA-2 pre stavbu „Obchodné centrum Pezinok“, ktorého predmetom bolo udelenie súhlasu na realizáciu rozšírenia a úpravy komunikácie a preložky inžinierskych sietí na pozemku nachádzajúcom sa v katastrálnom území Grinava, zapísanom na LV č. 1955 a to KN-E parc. č. 825 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13660 m² (ďalej v texte len ako „Pozemok“), ktorý je vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja (BSK). Predmetný súhlas ste nám vydali za podmienky vzájomného dodatočného majetkového usporiadania právnych vzťahov k dotknutému Pozemku formou zriadenia vecného bremena. Na základe vyššie uvedeného vás preto **žiadame** o uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto žiadosti (ďalej v texte len ako „ZoVB“). Našu žiadosť odôvodňujeme nasledovne :

Naša spoločnosť ISTROFINAL, a.s. uzatvorila dňa 19.01.2016 so Západoslovenskou distribučnou, a.s. zmluvu o vykonaní preložky elektroenergetického zariadenia, z kt. má naša spol. ISTROFINAL, a.s. povinnosť zabezpečiť pre Západoslovenskú distribučnú, a.s. práva k Pozemku formou zriadenia vecného bremena prostredníctvom uzatvorenia ZoVB s vlastníkom Pozemku z dôvodu preložky NN kábla. Z uvedeného vyplýva, že Západoslovenská distribučná, a.s. ako budúci vlastníik prekladaného NN kábla je označovaný v ZoVB ako oprávnený z vecného bremena, vlastníik Pozemku Bratislavský samosprávny kraj ako povinný z vecného bremena a naša spol. ISTROFINAL, a.s. ako investor.

K predmetnej žiadosti tak ako uvádzate vo svojom stanovisku č. 02505/2016/PRA-2, si vám dovoľujeme zaslať pre potreby zriadenia vecného bremena geometrický plán na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskych sietí, znalecký posudok na určenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena a návrh ZoVB, ktoré vám predkladáme na schválenie.

Za kladné vybavenie našej žiadosti Vám vopred ďakujeme.

S pozdravom

ISTROFINAL, a.s.
Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina
IČO: 36 396 761
IČ DPH: SK2020105571

ISTROFINAL a.s.
za spoločnosť:

Ing. Slavomír Bodis, predseda predstavenstva

Príloha : 1 x návrh zmluvy o zriadení vecného bremena
1 x kópia súhlasu č. 02505/2016/PRA-2
1 x originál znalecký posudok č. 162/2016
3 x GP č. 159/2016 (1 x originál, 2 x kópia)
1 x technický popis
1 x kópia stavebného povolenia
1 x list vlastníctva č. 1955
1 x ortofotomapa s vyznačením vecného bremena



Bratislavský
samosprávny
kraj

MUDr. Valerián Potičný, MPH.
riaditeľ úradu

DJ engineering s.r.o.
Krajná 23
900 42 Dunajská Lužná

Naša zn.
02505/2016/PRA-2

Vaša zn.

Vybavuje
Mgr. Náčiniak
JUDr. Šaray

Telefón
02/48264137

Dátum
29.01.2016

Vec: Udelenie súhlasu - rozšírenie a úprava komunikácie a preložka IS sietí

Podaním zo dňa 26.10.2015 ste sa obrátili na Úrad BSK vo veci udelenia súhlasu pre realizáciu rozšírenia a úpravy komunikácie a preložky IS sietí v prospech spoločnosti Istrofinal a.s., na pozemku parcela č. 825, registra E KN, vedeného v k. ú. Grinava, okres Pezinok, obec Pezinok, na LV č. 1955, v prospech BSK, na ktorej sú postavené cesty II/502 a III/1085 pre objekty SO 203, SO 205, SO 301.2, SO 501, SO 602, SO 603, SO 607.

Po analýze Vami predloženej podkladovej dokumentácie **Vám udeľujeme predbežný súhlas k realizácii stavby**, s podmienkou vzájomného dodatočného majetkového usporiadania právnych vzťahov k dotknutému pozemku.

V zmysle vyjadrenia Regionálnych ciest Bratislava, a.s. a odboru investičných činností, správy majetku a verejného obstarávania BSK zároveň upozorňujeme, že všetky inžinierske siete okrem dažďovej kanalizácie (požadujeme umiestniť do osi rozšíreného úseku cesty II/502) žiadame umiestniť mimo cestné teleso ciest II/502 a III/1085, t.j. za obrubníkom alebo za cestnou priekopou. Pozemky pod rozšírením ciest II/502 a III/1085 odovzdá investor stavby majetkoprávne vysporiadané vlastníkovi ciest - Bratislavskému samosprávnemu kraju.

Pre potreby zriadenia vecného bremena bude treba doložiť GP rozsahu zaťaženia predmetu nášho vlastníctva, ZP na ocenenie hodnoty vecného bremena odplatnou formou v prospech BSK a návrh zmluvy.

MUDr. Valerián Potičný, MPH.
riaditeľ úradu

DJ engineering s.r.o.

Krajná 23

900 42 Dunajská Lužná

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA: 26-10-2015	RZ: ZH: LU:
Ev. č. záznamu: 16733/2015	
Č. spisu: 02505/2016/PRA-1	
Prílohy: 11/16/	Vybavuje: 07.

Bratislavský samosprávny kraj

Sabinovská 16

BRATISLAVA

V Bratislave dňa 26. 10. 2015

Vybavuje: Marunová 0917 080 800

Mail: marunova@sysnet.sk

VEC: Obchodné centrum PEZINOK, Myslenická ul, Obchodná ulica, parc. č. 756/16, 756/20, 756/31, 756/32, 756/35, 760/1 a 720/2 kú Grinava –

Žiadosť o zriadenie vecných bremien v súvislosti s výstavbou Obchodného centra

V súvislosti s výstavbou obchodného centra v Pezinku Myslenická ul si Vás láskavo dovoľujeme požiadať v zastúpení investora stavby Istrofinal a.s. o zriadenie vecných bremien a to podľa priloženého výkresu.

Jedná sa o rozšírenie a úpravu komunikácie a o preložku IS sietí v nasledovnom rozsahu:

Parcela č. 825 KN-E - vlastník Bratislavský samosprávny kraj

SO 203 Úprava ul. Myslenická a Limbašská, plocha o zastavanosti 592,0m²

SO 205 Cestná svetelná signalizácia - dĺžka 17,26metra

SO 301.2 preložka vodovodu DN 150 o celkovej dĺžke 92,37m

SO 501 Preložka plynovodu dĺžka na parcele 31,82 m

SO 602 VN prípojka o celkovej dĺžke 379,53 m

SO 603 Preložka NN vedenia o celkovej dĺžke 12,94 m

SO 607 preložka telekomunikačného vedenia o celkovej dĺžke 57,46 m

Dovoľujeme si Vás požiadať o zriadenie vecných bremien Návrh zmluvy o budúcom vecnom bremene.

Za kladné vybavenie žiadosti Vám vopred ďakujeme.

S úctou





Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/95 Zb.

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

Vyhотовiteľ fm-geo s.r.o. Majerníkova 1/A 84105 Bratislava fmgeofmgeo@gmail.com IČO: 36716707		Kraj	Okres	Obec
		Bratislavský	Pezinok	Pezinok
		Kat. územie	Číslo plánu	Mapový list č.
		Grinava	159/2016	ZS-XVIII-21-6
		GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskych sietí na parcelách C KN č. 756/20, 21, 26, 31, 32, 35; 707/10; 703/1; 704/1; 817/6 E KN č. 755, 825		
Vyhотовil		Autorizačne overil		Úradne overil
				Meno: ING. JANKOVIČOVÁ IVETA
Dňa:	Meno:	Dňa:	Meno:	Dňa:
15.8.2016	Ing. František Mego	15.8.2016	Ing. František Mego	18 AUG. 2016
Nové hranice boli v prírode označené nestabilizované		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Číslo: 61802/2016
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1089		 Pečiatka a podpis		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				 Pečiatka a podpis



Detail B



d
756/20

825
(825)

817/36

49
2.00
50

-18.20-

-16.48-

817/6

817/7

d
817/38

824

(755)

755

d
756/35

d
756/26

d
756/21

698

36
⑦

-8.17-

-7.19-

44
⑧

47

-8.40-

-8.73-

d
756/35

d
756/26

d
756/21

43
⑨

46
⑩

48

-2.82-

-3.79-

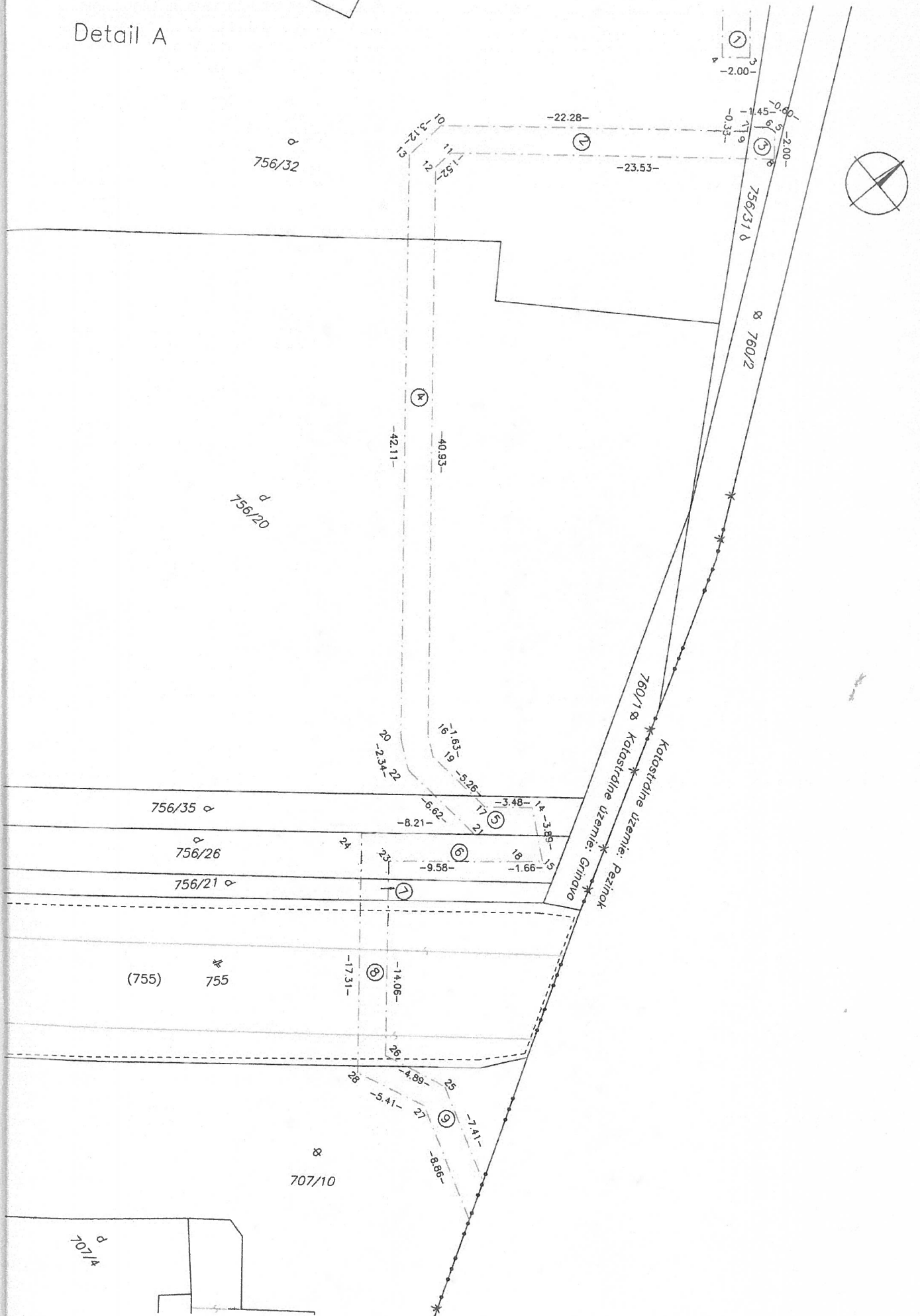
-4.70-

-3.40-

-2.00-

-4.70-

Detail A



Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, +421 948 161 064, peter.villant@gmail.com,
www.znalec.cc

Zadávateľ: Istrofinal, a.s., Mydlárska 8718/7A, 01001 Žilina, IČO: 36 396 761, zapísaná v Obchodnom
registri Okresného súdu Žilina, Oddiel: Sro, vložka č. 10403/L

Číslo spisu (objednávky): 162/2016



ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 162/2016

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie vecného bremena spočívajúceho v obmedzení
vlastníckych práv z dôvodu uloženia inžinierskych sietí podľa geometrického plánu č. 159/2016, fm-geo., na
parcele "E" č.825, k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok.

Počet listov (z toho príloh): 18 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty odplaty za zriadenie vecného bremena spočívajúceho v obmedzení vlastníckych práv z dôvodu uloženia inžinierskych sietí podľa geometrického plánu č. 159/2016, fm-geo., na parcele "E" č.825, k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok.

2. Účel znaleckého posudku:

Zriadenie vecného bremena.

3. Dátum vyžiadania posudku:

22.7.2016

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

23.8.2016

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku
- Geometrický plán č.159/2016

5.2. Obstarané znalcom:

- informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1955 zo dňa 25.8.2016
- informatívna kópia katastrálnej mapy zo dňa 25.8.2016

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 93/2006 Z.z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- 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 Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 500/2005 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 400/2006 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 626/2007 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 534/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška 490/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 565/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 605/2008 Z.z. ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 492/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 33/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 490/2004 Z.z. a ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 34/2009 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 491/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 254/2010 Z.z. ktorou sa mení vyhláška č. 492/2004 Z.z.

- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3
- Katastrálny portál na internete (www.katasterportal.sk)

8. Osobitné požiadavky objednávateľa: neboli vznesené

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

1. Všeobecné údaje:

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

Technická hodnota je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Východisková hodnota je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

1.1. Výber použitej metódy:

Podľa prílohy č. 3, kapitola F vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Hodnota vecného bremena je definovaná ako kapitalizácia hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme na základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie. V danom prípade sa navrhuje uzavrieť zmluvu o zriadení vecného bremena na dobu neurčitú, resp. dlhodobé trvanie. Pre výpočet sa použije obdobie 20 rokov, čo je štandardná doba podľa citovaného právneho predpisu.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$V_{SH_{VB}} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

Kde:

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj (€/rok), ktorý sa vypočíta ako rozdiel budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom

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

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

Bežným odčerpateľným zdrojom je všeobecná hodnota nájmu pozemkov, ktoré budú zaťažené vecným bremenom.

Hodnota nájmu za pozemok vyplýva zo všeobecnej hodnoty pozemku a je stanovená pre aktuálnu úrokovú sadzbu NBS k dátumu hodnotenia, súčasného daňového zaťaženia a pre predpokladanú dobu návratnosti – spravidla 20 rokov.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty ročného nájmu pozemku sa vychádza zo vzťahu:

$$VŠH_{NP,MJ} = VŠH_{P,MJ} \left[\frac{k(1+k)^n}{(1+k)^n - 1} \right] k_N \quad [\text{€} / \text{m}^2 / \text{rok}]$$

$VŠH_{P,MJ}$ je všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku EUR/m²

k – diskontná sadzba v desatinnom tvare

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie z príjmu

$k_N = 100 + N/100$

N náklady spojené s dosiahnutím HV / daň z príjmu v % /

N – obdobie návratnosti

$VŠH_{np} = VŠH_{pmj} \cdot C$

$C = k/N$

Všeobecná hodnota pozemkov pre výpočet nájmu bude stanovená metódou polohovej diferenciácie v zmysle citovaného predpisu, pričom táto hodnota je definovaná ako súčin východiskovej hodnoty pre danú obec a koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý je súčinom koeficientu všeobecnej situácie, intenzity využitia, dopravného napojenia, obchodnej a priemyselnej polohy, druhu pozemku a zvyšujúcich resp. redukujúcich faktorov.

Nakoľko na dotknuté pozemky resp. ich časti ktoré sú situované v zastavanom území obce a na stavbu inžinierskych sietí - NN prípojkami bolo vydané právoplatné stavebné povolenie, pozemky budú hodnotené ako pozemky v zastavanom území, resp. určené na zástavbu.

Porovnávací metóda pre stanovenie všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku relevantných a hodnoverných podkladov pre danú lokalitu a typ pozemkov. Navyše realitný trh s pozemkami charakteru verejnej miestnej komunikácie je minimálny. Stavby a vonkajšie úpravy vybudované na hodnotených častiach pozemkov nesúvisia s vlastníctvom pozemku, nebudú predmetom hodnotenia.

Všeobecná hodnota VŠH – znalecký odhad ceny dosiahnuteľnej pri predaji rovnakej alebo podobnej nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku k dátumu ocenenia v rovnakom mieste.

1.2. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 23.8.2016.

1.3. Vlastnícke a evidenčné údaje:

viď List vlastníctva v Prílohách

1.4. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady. Na nehnuteľnosť sa neviažu žiadne iné ťarchy a iné záväzky znalcovi nie sú známe (okrem uvedených na liste vlastníctva).

1.5. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

Znalec: Ing. Peter Villant

číslo posudku: 162/2016

- parcela "E" č. 825, zapísaná na liste vlastníctva č. 1955, k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, ako pozemok na ktorom bude zriadené vecné bremeno.

1.6. Nehnutelnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

nie sú.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Predmetná parcela sa nachádza v zastavanom území mesta Pezinok, v časti Grinava. V okolí sa nachádza kompletná občianska vybavenosť okresného mesta, obchody, služby, školy, nemocnica, pošta, športoviská. Blízkosť hlavného mesta Bratislavy poskytuje kompletnú vybavenosť. V meste je dostatočná ponuka pracovných príležitostí.

b) Analýza využitia nehnuteľností

V súčasnosti len ako cestná komunikácia.

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

Nie sú známe.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU

2.1.1.1.1 Parcela "E" č.825 podľa GP č. 159/2016, k.ú. Grinava

POPIS

Ohodnocovaná parcela č.825, k.ú. Grinava je v súčasnosti cestná komunikácia vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16, 82005 Bratislava. Predmetom vecného bremena je plocha 26 m² (diel č.18), podľa Geometrického plánu č. 159/2016, fm-geo., k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, ktorá ohraničuje priestor uloženia a ochranného pásma inžinierskych sietí - NN vedenia. Plocha je rovinatá pokrytá asfaltovou plochou. Využíva sa ako cestná komunikácia.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
825	zastavané plochy a nádvoria	26	26,00	1/1	26,00

Obec:

Východisková hodnota:

Pezinok

$VH_{MJ} = 30,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 19,92 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
----------------------------------	------------	------------------------

k_s koeficient všeobecnej situácie	4. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a časti rekreačných oblastí, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné časti na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov	0,90
k_v koeficient intenzity využitia	3. rodinné domy so štandardným vybavením, bežné bytové domy, bytové domy s nebytovými priestormi, nebytové stavby pre priemysel s bežným technickým vybavením	1,00
k_D koeficient dopravných vzťahov	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	2. obchodná poloha a byty	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	5. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov		1,00

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 1,00$	1,4040
Jednotková hodnota pozemku	$VSH_{MJ} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,4040$	27,97 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VSH_{POZ} = M * VSH_{MJ} = 26,00 \text{ m}^2 * 27,97 \text{ €/m}^2$	727,22 €

3. NÁJMY**3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Parcela "E" č.825 podľa GP č. 159/2016, k.ú. Grinava**

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	27,970 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	26,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 27,970 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,666 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 26,00 \text{ m}^2 * 1,666 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 43,32 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno práva uloženia inžinierskych sietí

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo neobmedzené
 Doba trvania: 20 r.
 Základná úroková sadzba ECB: 0,01 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom	26	m ²	26,00	1,666	43,32

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Pre rok 2017	
Daň z nehnuteľnosti	0,60
Predpokladané bežné náklady spolu:	0,60

Odhadovaná strata: 75 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 43,32 - 0,60 - 32,49 (75% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 10,23 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Pre rok 2017	
Daň z nehnuteľnosti	0,60
Predpokladané budúce náklady spolu:	0,60

Odhadovaná strata: 75 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty
 $30 * (100 - 75) / 100 = 7,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 43,32 - 0,60 - 32,49 (75% strata) - 3,25 (7,5% obmedzenie) = 6,98 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |6,98 - 10,23| = 3,25 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 3,25 * \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 3,25 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 3,25 / 26 = 0,12 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 3,25 * \frac{(1+0,0001)^{20} - 1}{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 64,93 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 64,93 / 26 = 2,50 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA

Rekapitulácia :

Stavby:

Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciácie:

727,22 €

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

2. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcela "E" č.825 podľa GP č. 159/2016, k.ú. Grinava - parc. č. 825 (26 m²)	727,22
Spolu VŠH	727,22
Zaokrúhlená VŠH spolu	730,00

Všeobecná hodnota stavieb a pozemkov je spolu: 730,00 €

Slovom: Sedemstotridsať Eur

3. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Parcela "E" č.825 podľa GP č. 159/2016, k.ú. Grinava	1,666	43,32
Spolu		43,32
Zaokrúhlene		43,00

Slovom: Štyridsaťtri Eur

4. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva uloženia inžinierskych sietí	64,93	znižuje
Spolu VŠH	64,93	
Zaokrúhlene	65,00	

Všeobecná hodnota odpłaty za zriadenie vecného bremena: 65,00 €

Slovom: Šesťdesiatpäť Eur

