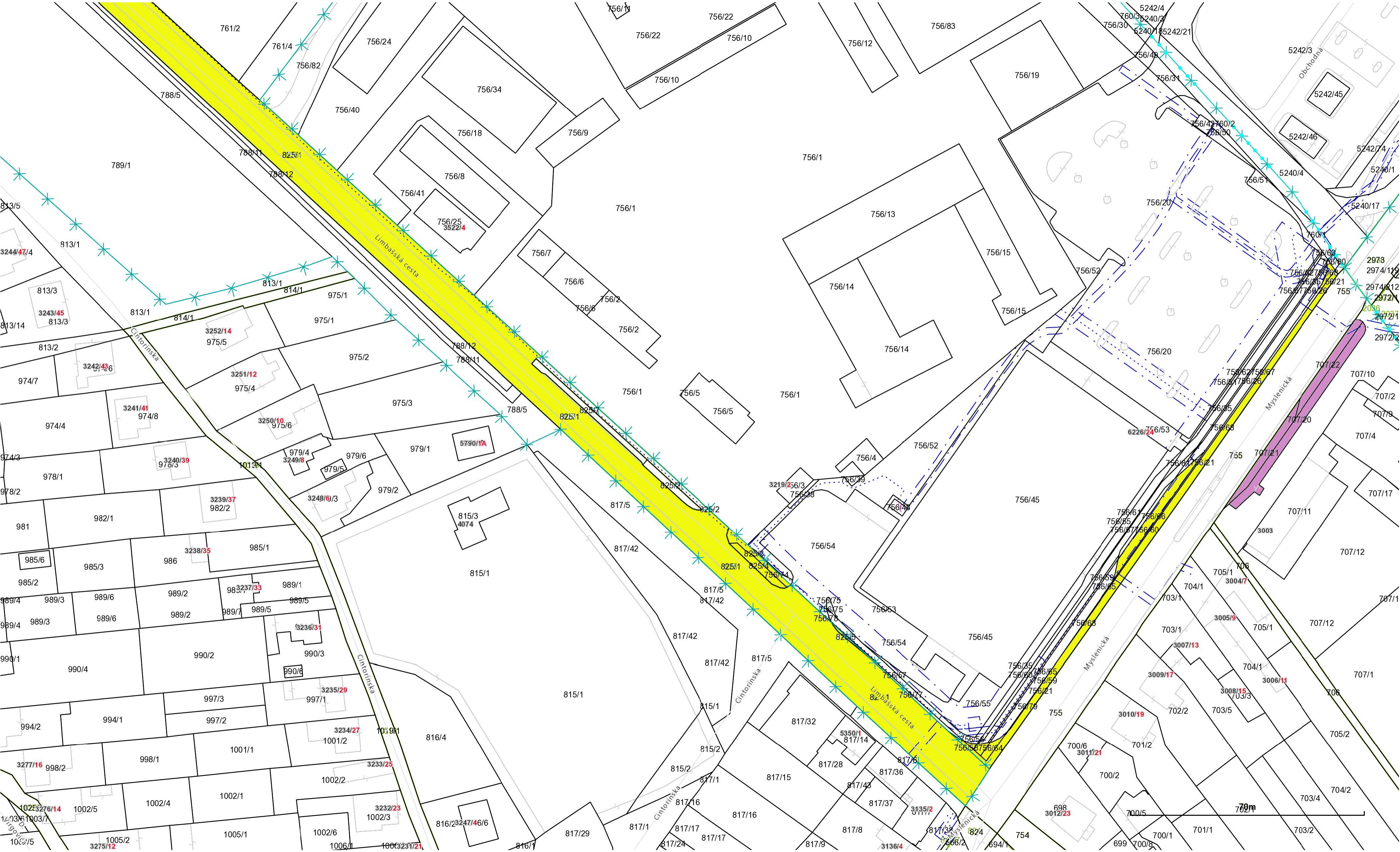


Dotknuté parcely

Bratislavský > Pezinok > Pezinok > k.ú. Grinava



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 107 Pezinok
Obec : 508179 Pezinok
Katastrálne územie : 839019 Grinava

Dátum vyhotovenia : 25.5.2020
Čas vyhotovenia : 14:45:39
Údaje platné k : 22.5.2020 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1955

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 12

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
756/21	335	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
756/56	4	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje Oprávnenie z vecného bremena in rem spočívajúce v povinnosti strpieť umiestnenie a prevádzku stavebných objektov stavby Obchodné centrum Pezinok, tak ako je vymedzené v stavebnom povolení zn.5/76-SP/1274-36290/2016 a vo všetkých súvisiacich stavebných povoleniach a ďalšie stavebné objekty, ktoré sú alebo budú potrebné na umiestnenie a prevádzku OC Pezinok ako aj vstup osôb a prejazd vozidiel pri prevádzke stavby ako i z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie stavebných objektov na parc.č.760/1, 760/8 a 760/2, 760/7 v prospech každodobého vlastníka parc.č.756/56, 756/58, 756/61 podľa V 2947/2016 z 11.7.2016 Oprávnenie z vecného bremena in rem spočívajúce v povinnosti na pozemku parc.č.817/38 umožniť uloženie dažďovej kanalizácie ("STOKA E") pod povrchom, vstup za akýmkoľvek účelom súvisiacim s vybudovaním, užívaním, údržbou, opravami a prekládkou dažďovej kanalizácie STOKA E a existujúcich inž. sietí v rozsahu podľa dielov č.3. a 4. vyznačených v GP č.110/2018 v prospech oprávneného parc.č.756/56 - Kaufland Slovenská republika v.o.s., Trnavská cesta 41/A, Bratislava podľa V 3126/2018 z 8.8.2018							
756/58	10	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje Oprávnenie z vecného bremena in rem spočívajúce v povinnosti strpieť umiestnenie a prevádzku stavebných objektov stavby Obchodné centrum Pezinok, tak ako je vymedzené v stavebnom povolení zn.5/76-SP/1274-36290/2016 a vo všetkých súvisiacich stavebných povoleniach a ďalšie stavebné objekty, ktoré sú alebo budú potrebné na umiestnenie a prevádzku OC Pezinok ako aj vstup osôb a prejazd vozidiel pri prevádzke stavby ako i z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie stavebných objektov na parc.č.760/1, 760/8 a 760/2, 760/7 v prospech každodobého vlastníka parc.č.756/56, 756/58, 756/61 podľa V 2947/2016 z 11.7.2016							
756/61	24	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	

Iné údaje Oprávnenie z vecného bremena in rem spočívajúce v povinnosti strpieť umiestnenie a prevádzku stavebných objektov stavby Obchodné centrum Pezinok, tak ako je vymedzené v stavebnom povolení zn.5/76-SP/1274-36290/2016 a vo všetkých súvisiacich stavebných povoleniach a ďalšie stavebné objekty, ktoré sú alebo budú potrebné na umiestnenie a prevádzku OC Pezinok ako aj vstup osôb a prejazd vozidiel pri prevádzke stavby ako i z dôvodu údržby, opráv a rekonštrukcie stavebných objektov na parc.č.760/1, 760/8 a 760/2, 760/7 v prospech každodobého vlastníka parc.č.756/56, 756/58, 756/61 podľa V 2947/2016 z 11.7.2016							
756/64	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
756/66	97	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
756/68	63	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
825/2	42	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
825/3	40	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
825/4	42	Ostatná plocha	29		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
825/5	5	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
825/7	74	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje GP č. 89/2018 (G1 1026/2018)							

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
- 29 Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

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

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parciel: 4

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
753/2	5355	Zastavaná plocha a nádvorie		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
825	13457	Zastavaná plocha a nádvorie		1	2
Iné údaje GP č. 89/2018 (G1 1026/2018)					
2530/2	3635	Zastavaná plocha a nádvorie		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					
3667	17340	Zastavaná plocha a nádvorie		1	2
Iné údaje: Bez zápisu					

Legenda

Umiestnenie pozemku

2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava 25, PSČ 82005, SK, IČO: 36063606	1/1
	Titul nadobudnutia	
	§ 14 zákona NR SR č.180/1995 Z.z. Rozhodnutie o schválení ROEP č. 12/2008/ROEP Grinava	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

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

Nájomca

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	K nehnuteľnosti K vlastníkovi
2	Mesto Pezinok, Radničné námestie 7 Pezinok, PSČ 90214, SK, IČO: 305022	
	Titul nadobudnutia	
	Nájomná zmluva č. P4-6986/08 zo dňa 1.7.2008 .	
	Iné údaje	
	Bez zápisu.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

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		

Titul nadobudnutia – nepriradené

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

Žiadosť, GP č. 160/2017

Zmluva o bezodplatnom prevode V 142/2019 z 18.1.2019

Zmluva o bezodplatnom prevode V 141/2019 z 18.1.2019

ČASŤ C: ĽARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Parcela registra "E" č. 3667	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 ZSE 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 Ža bi Majer - Rz Trnava 3. Podanie: Z 800/2012
Parcela registra "E" č. 753/2, 3667	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 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 lin ka č. 139 na trase Rz Pezinok - BEZ Bratislava.. Podanie: Z 552/2016
Parcela registra "C" č. 825/4, 825/3 Parcela registra "E" č. 825	Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti povinného strpieť: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie, c) vstup, prechod, a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvede ných v bode a) a b) cez pozemok registra "E" parc.č.825 v rozsahu vyznačenom v GP č.159/2016 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava podľa V 712/2017 z 14.3.2017

Parcela registra "E" č. 3667	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvode 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 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 - 170-6/2016 týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV V N linkač.139 na trase Rz Pezinok - BEZ Bratislava. (Podanie Z 693/2017)
Parcela registra "C" č. 825/3 Parcela registra "E" č. 825	Vecné bremeno podľa § 11 a § 43 Zákona č.215/2012 Z.z. o energetike spočívajúce v práve vstupu v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti a v práve zriaďovať na pozemku registra "C" parc.č.825/3 a pozemku registra "E" parc.č. 825 elektrické vedenie distribučnej sústavy, v súlade s GP č.297-1/2018 (G1 810/2018) z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemkom vybudovaním elektroenergetických zariadení distribučnej sústavy v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava Podanie: Z 3921/2018
Parcela registra "C" č. 756/66, 756/21	Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti povinného strpieť: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení; b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie na pozemky parc.č. 756/21, 756/66 v rozsahu vyznačenom v GP č.159/2016 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava podľa V 1342/2017 z 24.4.2017
Parcela registra "C" č. 756/68	Vecné bremeno in personam spočívajúce v povinnosti povinného strpieť: a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení; b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie na pozemky parc.č. 756/68 v rozsahu vyznačenom v GP č.4A/2018 (na diel č.1 o výmere 4m2 oddelený od parc.č.756/26, diel č.2 o výmere 1 m2 oddelený od parc.č.756/68) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava podľa V 3554/2018 z 27.8.2018

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

METROSTAV a.s. – organizačná zložka Bratislava, Mlynské Nivy 68, 821 05 Bratislava,
IČO: 31 792 693, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Po,
vložka č. 679/B

Bratislavský samosprávny kraj
Sabinovská 16
820 05 Bratislava

V Bratislave dňa 05.08.2019

Vec: Žiadosť o schválenie zriadenia vecných bremien

Váž. Bratislavský samosprávny kraj,

Ku skolaudovanej stavbe „**Obchodné centrum Pezinok**“ žiadame o zriadenie nižšie uvedených vecných bremien pre jednotlivé stavebné objekty stavby, kde Bratislavský samosprávny kraj je na strane oprávneného alebo povinného z vecného bremena.

1. Pre účely správy a užívania vybudovanej autobusovej zastávky, stavebného objektu „**Autobusová zastávka obchodný dom Kaufland**“ navrhujeme schváliť a zriadiť vecné bremeno s nasledujúcim obsahom:

„Vecné bremeno in rem zriadené medzi **Mestom Pezinok**, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00305022, ako **povinným** z vecného bremena a **oprávneným** z vecného bremena: **Bratislavský samosprávny kraj**, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36 063 606, ktoré spočíva v povinnosti vlastníka zaťaženého pozemku registra CKN parc. č. 707/20 o výmere 181 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemku registra CKN parc. č. 707/21 o výmere 99 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie a pozemku registra CKN parc. č. 707/22 o výmere 98 m², druh pozemku: ostatná plocha, v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálne územie: Grinava, zapísaných na liste vlastníctva č. 1285,

strpieť stavbu (autobusová zastávka), strpieť právo prístupu k stavbe, strpieť manipuláciu súvisiacu s prevádzkou a pravidelnou údržbou, opravami, rekonštrukčnými prácami a kontrolnou činnosťou stavby v prospech oprávneného z vecného bremena, ktorým je každodobý vlastník stavby (autobusová zastávka).“

Zriaďované vecné bremeno spočíva v oprávnení oprávneného užívať stavbu umiestnenú na zaťažených pozemkoch, využívať zaťažené pozemky na činnosti spojené so zabezpečovaním prevádzky schopnosti stavby, jej údržby, opravy, prípadne rekonštrukčných prác.

Vecné bremeno je zriaďované bezodplatne.

2. Pre účely správy a užívania cyklochodníka, stavebného objektu „**Chodník**“ v rámci výstavby obchodného domu Kaufland navrhujeme schváliť a zriadiť vecné bremeno s nasledujúcim obsahom:

„Vecné bremeno in rem zriadené medzi **Mestom Pezinok**, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00305022, ako **oprávneným** z vecného bremena a **povinným** z vecného bremena: **Bratislavský samosprávny kraj**, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36 063 606, ktoré spočíva v povinnosti vlastníka zaťaženého pozemku registra CKN parc. č. 825/3 o výmere 40 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, pozemku registra CKN parc. č. 825/4 o výmere 42

m², druh pozemku: ostatná plocha, pozemku registra CKN parc. č. 825/5 o výmere 5 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálne územie: Grinava, zapísaných na liste vlastníctva č. 1955,

strpieť stavbu, strpieť právo prístupu k stavbe, strpieť manipuláciu súvisiacu s prevádzkou a pravidelnou údržbou, opravami, rekonštrukčnými prácami a kontrolnou činnosťou stavby v prospech oprávneného z vecného bremena, ktorým je každodobý vlastník stavby (chodník).“

Zriadené vecné bremeno spočíva v oprávnení oprávneného užívať stavbu umiestnenú na zaťažených pozemkoch, využívať zaťažené pozemky na činnosti spojené so zabezpečovaním prevádzky stavby, jej údržby, opravy, prípadne rekonštrukčných prác.

Vecné bremeno je zriadené bezodplatne.

3. Pre účely správy a užívania stavebného objektu verejný vodovod, „**Prekládka vodovodov BVS**“ (ďalej v tomto čl. 3. len „**Vodná stavba**“) ktorý je cez pozemky Bratislavského samosprávneho kraja trasovaný, navrhujeme schváliť a zriadiť vecné bremeno s nasledujúcim obsahom:

„Vecné bremeno in rem zriadené medzi **Bratislavským samosprávnym krajom**, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36 063 606, ako **povinným** z vecného bremena a **oprávneným** z vecného bremena: **Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.**, Prešovská 48, 826 46 Bratislava, 35 850 370, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 3080/B, ktoré spočíva v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálne územie: Grinava, zapísaných na liste vlastníctva č. 1955 ako parcely:

- registra CKN parc. č. 825/3 o výmere 40 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 825/3“)
- registra CKN parc. č. 825/4 o výmere 42 m², druh pozemku: ostatná plocha (ďalej aj ako „C KN č. 825/4“)
- registra EKN parc. č. 825 o výmere 13531 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „E KN č. 825“)
- registra CKN parc. č. 825/5 o výmere 5 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 825/5“)
- registra CKN parc. č. 756/56 o výmere 4 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/56“)
- registra CKN parc. č. 756/58 o výmere 10 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/58“)
- registra CKN parc. č. 756/64 o výmere 17 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/64“)
- registra CKN parc. č. 756/21 o výmere 335 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/21“)
- registra CKN parc. č. 756/66 o výmere 97 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/66“)
- registra CKN parc. č. 756/68 o výmere 63 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/68“),

trpieť právo uložiť, umiestniť, zriadiť, viesť a prevádzkovať vedenie inžinierskych sietí (Vodná stavba), trpieť právo užívania, údržby, opravy, kontroly, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie vedenia inžinierskych sietí (Vodná stavba) ako aj trpieť právo vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za účelom uloženia, prevádzkovania, využívania, kontroly, opravy, úpravy, odstránenia, rekonštrukcie, modernizácie, výmeny alebo údržby vedenia inžinierskych sietí (Vodná stavba), v rozsahu, ako je zakreslené Geometrickým plánom č. G1-

267/2019 v prospech oprávneného z vecného bremena, ktorým je každodobý vlastník Vodnej stavby.

Geometrický plán č. 53/2019 bol vypracovaný dňa 06.04.2019 vyhotoviteľom Ing. František Mego, spoločnosť: fm-geo s.r.o. so sídlom Majerníkova 1/A, 841 05 Bratislava, IČO: 36716707, úradne overil: Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, Ing. Iveta Jankovičová dňa 17.04.2019, pod č. G1- 267/2019 (v texte ako „**Geometrický plán č. G1-267/2019**“) a vecné bremeno v tomto bode návrhu určuje v rozsahu ako je zakreslené na pozemku registra C KN č. 825/3 diel č. 2 o veľkosti 36 m², C KN č. 825/4 diel č. 3 o veľkosti 42 m², E KN č. 825 diel č. 6 o veľkosti 271 m² a diel č. 18 o veľkosti 2 m², C KN č. 825/5 diel č. 9 o veľkosti 5 m², C KN č. 756/56 diel č. 14 o veľkosti 1 m², C KN č. 756/58 diel č. 15 o veľkosti 7 m², C KN č. 756/64 diel č. 16 o veľkosti 9 m², C KN č. 756/21 diel č. 17 o veľkosti 4 m², C KN č. 756/66 diel č. 26 o veľkosti 97 m², C KN č. 756/68 diel č. 28 o veľkosti 52 m².

Vecné bremeno je zriaďované odplatne. Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena podľa návrhu v tomto bode vo výške 1400,00 EUR je určená znaleckým posudkom na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – hodnoty vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí č. 76/2019 vyhotoveným znalcom: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince. Platiteľom bude spoločnosť METROSTAV a.s. – organizačná zložka Bratislava, Mlynské Nivy 68, 821 05 Bratislava, IČO: 31 792 693, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 679/B.

4. Pre účely stavebného objektu „**Verejné osvetlenie**“ navrhujeme schváliť a zriadiť vecné bremeno v rozsahu podľa Geometrického plánu č. G1-137/2019 s nasledujúcim obsahom:

„Vecné bremeno in rem zriadené medzi **Mestom Pezinok**, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00305022, ako **oprávneným** z vecného bremena a **povinným** z vecného bremena: **Bratislavský samosprávny kraj**, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36 063 606, ktoré spočíva v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálne územie: Grinava, zapísaných na liste vlastníctva č. na LV č. 1955 ako parcely:

- registra CKN parc. č. 756/21 o výmere 335 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/21“)
- registra CKN parc. č. 756/66 o výmere 97 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/66“)
- registra CKN parc. č. 756/68 o výmere 63 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/68“)

trpieť právo uloženia, údržby, rekonštrukcie a opravy inžinierskych sietí (verejné osvetlenie) a za tým účelom právo vstupu, prechodu a prejazdu, a to v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č. G1-137/2019 v prospech oprávneného z vecného bremena, ktorým je každodobý vlastník inžinierskych sietí (stavby verejného osvetlenia).“

Geometrický plán č. 301/2018, bol vypracovaný dňa 15.02.2019 vyhotoviteľom Ing. František Mego, spoločnosť: fm-geo s.r.o. so sídlom Majerníkova 1/A, 841 05 Bratislava, IČO: 36716707, úradne overil: Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, Ing. Iveta Jankovičová dňa 26.03.2019, pod č. G1- 137/2019 (v texte ako „**Geometrický plán č. G1-137/2019**“) a vecné bremeno v tomto bode návrhu určuje v rozsahu ako je zakreslené na pozemku registra C KN č. 756/21 diel č. 9 o veľkosti 3 m², C KN č. 756/66 diel č. 11 o veľkosti 75 m², C KN č. 756/68 diel č. 7 o veľkosti 5 m² a diel č. 8 o veľkosti 2 m².

Vecné bremeno je zriaďované odplatne. Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena podľa návrhu v tomto bode vo výške 205 EUR je určená znaleckým posudkom na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – hodnoty vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí č. 59/2019 vyhotoveným znalcom: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince. Platiteľom bude spoločnosť Metrostav Slovakia a.s., IČO: 47 144 190, Mlynské Nivy 68, 824 77 Bratislava, Obchodný register Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vl. č. 5753/B.

5. Pre účely stavebného objektu „**Cestná svetelná signalizácia**“ navrhujeme schváliť a zriadiť vecné bremeno v rozsahu podľa Geometrického plánu č. G1-126/2019, s nasledujúcim obsahom:

„Vecné bremeno in rem zriadené medzi **Mestom Pezinok**, Radničné námestie 7, 902 14 Pezinok, IČO: 00305022, ako **oprávneným** z vecného bremena a **povinným** z vecného bremena: **Bratislavský samosprávny kraj**, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, IČO: 36 063 606, ktoré spočíva v povinnosti vlastníka zaťažených pozemkov v okrese: Pezinok, obci: Pezinok, katastrálne územie: Grinava, zapísaných na liste vlastníctva č. 1955 ako parcely:

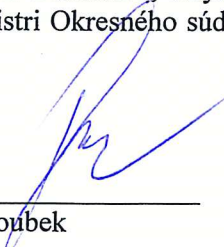
- registra EKN parc. č. 825 o výmere 13531 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „E KN č. 825“),
- registra CKN parc. č. 756/64 o výmere 17 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/64“)
- registra CKN parc. č. 756/21 o výmere 335 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/21“)
- registra CKN parc. č. 756/66 o výmere 97 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/66“)
- registra CKN parc. č. 756/68 o výmere 63 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie (ďalej aj ako „C KN č. 756/68“)

trpieť právo uloženia, údržby, rekonštrukcie a opravy inžinierskych sietí (cestná svetelná signalizácia) a za tým účelom právo vstupu, prechodu a prejazdu, a to v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne č. G1-126/2019, v prospech oprávneného z vecného bremena, ktorým je každodobý vlastník inžinierskych sietí (cestná svetelná signalizácia).

Geometrický plán č. 302/2018, ktorý bol vypracovaný dňa 10.02.2019 vyhotoviteľom Ing. František Mego, spoločnosť: fm-geo s.r.o. so sídlom Majerníkova 1/A, 841 05 Bratislava, IČO: 36716707, úradne overil: Okresný úrad Pezinok, katastrálny odbor, Ing. Iveta Jankovičová dňa 22.03.2019, pod č. G1- 126/2019 (v texte ako „**Geometrický plán č. G1-126/2019**“) vecné bremeno v tomto bode návrhu určuje v rozsahu ako je zakreslené na pozemku registra E KN č. 825 diel č. 1 o veľkosti 37 m², C KN č. 756/64 diel č. 6 o veľkosti 1 m², C KN č. 756/21 diel č. 7 o veľkosti 4 m² a diel č. 11 o veľkosti 4 m², C KN č. 756/66 diel č. 8 o veľkosti 61 m², C KN č. 756/68 diel č. 10 o veľkosti 1 m².

Vecné bremeno je zriaďované odplatne. Jednorazová odplata za zriadenie vecného bremena podľa návrhu v tomto bode vo výške 260 EUR je určená znaleckým posudkom na stanovenie všeobecnej hodnoty nehnuteľností – hodnoty vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí č. 60/2019 vyhotoveným znalcom: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince. Platiteľom bude spoločnosť METROSTAV a.s. – organizačná zložka Bratislava, Mlynské Nivy 68, 821 05 Bratislava, IČO: 31 792 693, zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Po, vložka č. 679/B.

S pozdravom


Ing. Martin Doubek
riaditeľ

Prílohy:

Geometrický plán č. 302/2018
Geometrický plán č. 301/2018
Geometrický plán č. 53/2019
Znalecký posudok č. 59/2019
Znalecký posudok č. 60/2019
Znalecký posudok 76/2019



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

Vyhotovitel fm-geo s.r.o. Majerníkova 1/A 84105 Bratislava fmgeofmgeo@gmail.com IČO: 36716707		Kraj Bratislavský	Okres Pezinok	Obec Pezinok
		Kat. územie Grinava	Číslo plánu 53/2019	Mapový list č. ZS-XVIII-21-6
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskych sietí na parc.č. 756/1, 825/3, 825/4, 756/74,				
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Iveta Jankovičová
Dňa: 6.4.2019	Meno: Ing. František Mego	Dňa: 6.4.2019	Meno: Ing. František Mego	Dňa: 17 APR. 2019 Číslo: 61 264/2019
Nové hranice boli v prírode označené inžinierskou sieťou		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1213		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav				
přkn vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²	
PK	LV													
	1035			756/1		1			756/1	39	756/1	1	9791	doterajší
	1955			825/3		2		36	825/3	36	825/3		40	doterajší
	1955			825/4		3		42	825/4	42	825/4		42	doterajší
	1430			756/52		4		50	756/52	50	756/52		1019	doterajší
	1285			756/74		5		7	756/74	7	756/74		7	doterajší
	1955		825			6 18		271 2	825 825		(825	1	3531	doterajší
	1285			756/75		7		7	756/75	7	756/75		7	doterajší
	1285			756/78		8		1	756/78	1	756/78		1	doterajší
	1955			825/5		9		5	825/5	5	825/5		5	doterajší
	1430			756/54		10		323	756/54	323	756/54		1340	doterajší
	1430			756/55		11		338	756/55	338	756/55		413	doterajší
	1285			756/77		12		26	756/77	26	756/77		26	doterajší
	1285			756/57		13		285	756/57	285	756/57		287	doterajší
	1955			756/56		14		1	756/56	1	756/56		4	doterajší
	1955			756/58		15		7	756/58	7	756/58		10	doterajší

VÝKAZ VÝMER

Nový stav															
Zmeny															
Doterajší stav															
písm. vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²		
PK	LV	1955		756/64	zast.pl.	16			756/64	9	756/64	17	zast.pl. 22	doterajší	
	1955			756/21	zast.pl.	17			756/21	4	756/21	335	zast.pl. 22	doterajší	
	1285			756/79	zast.pl.	20			756/21	57	756/79	3	zast.pl. 22	doterajší	
	2358			756/65	zast.pl.	19			756/79	3	756/65	152	zast.pl. 22	doterajší	
	1430			756/59	zast.pl.	21			756/65	152	756/59	34	zast.pl. 22	doterajší	
	1285			756/60	zast.pl.	22			756/59	34	756/60	170	zast.pl. 22	doterajší	
	1285			756/35	zast.pl.	23			756/60	169	756/35	228	zast.pl. 22	doterajší	
	1955			756/61	zast.pl.	24			756/35	215	756/61	24	zast.pl. 22	doterajší	
	1955			756/66	zast.pl.	25			756/61	24	756/66	97	zast.pl. 22	doterajší	
	1285			756/81	zast.pl.	26			756/66	97	756/81	8	zast.pl. 22	doterajší	
	1955			756/68	zast.pl.	27			756/81	8	756/68	63	zast.pl. 22	doterajší	
	1430			756/53	zast.pl.	28			756/68	52	756/53	533	zast.pl. 22	doterajší	
	1430			756/20	zast.pl.	29			756/53	19	756/20	366	zast.pl. 22	doterajší	
	1430			756/51	ost.pl.	30			756/20	35	756/51	197	ost.pl. 29	doterajší	
	1430			756/62	ost.pl.	31			756/51	2	756/62	49	ost.pl. 29	doterajší	
	1285			756/67	zast.pl.	32			756/62	45	756/67	28	zast.pl. 22	doterajší	
	2358			756/26	ost.pl.	33			756/67	142	756/26	152	ost.pl. 29	doterajší	
Spolu:										2898		4	4203		

VÝKAZ VÝMER

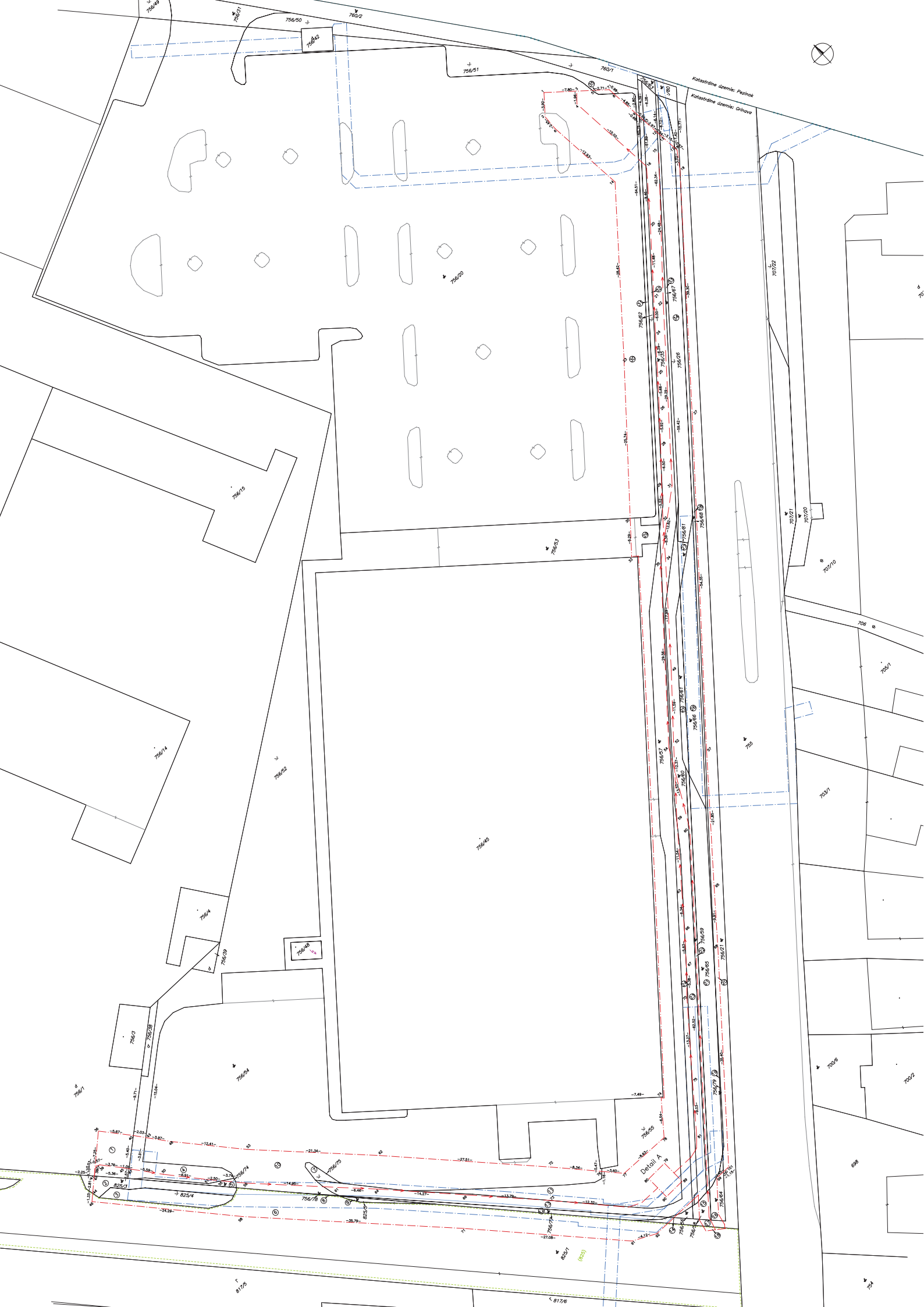
Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
pžkn vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		PK	KN-E	KN-C		ha	m ²							ha	m ²		
	1035			756/1	zast.pl.	1	9791						756/1	1	9791	zast.pl. 18	doterajší
	1955			825/3	zast.pl.		40						825/3		40	zast.pl. 22	doterajší
	1955			825/4	ost.pl.		42						825/4		42	ost.pl. 29	doterajší
	1430			756/52	ost.pl.		1019						756/52		1019	ost.pl. 29	doterajší
	1285			756/74	zast.pl.		7						756/74		7	zast.pl. 22	doterajší
	1285			825/1	zast.pl.	1	4805						825/1	1	4805	zast.pl. 22	doterajší
	1285			756/75	ost.pl.		7						756/75		7	ost.pl. 29	doterajší
	1285			756/78	zast.pl.		1						756/78		1	zast.pl. 22	doterajší
	1955			825/5	zast.pl.		5						825/5		5	zast.pl. 22	doterajší
	1430			756/54	zast.pl.		1340						756/54		1340	zast.pl. 22	doterajší
	1430			756/55	ost.pl.		413						756/55		413	ost.pl. 29	doterajší
	1285			756/77	zast.pl.		26						756/77		26	zast.pl. 22	doterajší
	1285			756/57	zast.pl.		287						756/57		287	zast.pl. 22	doterajší
	1955			756/56	zast.pl.		4						756/56		4	zast.pl. 22	doterajší
	1955			756/58	zast.pl.		10						756/58		10	zast.pl. 22	doterajší
	1955			756/64	zast.pl.		17						756/64		17	zast.pl. 22	doterajší

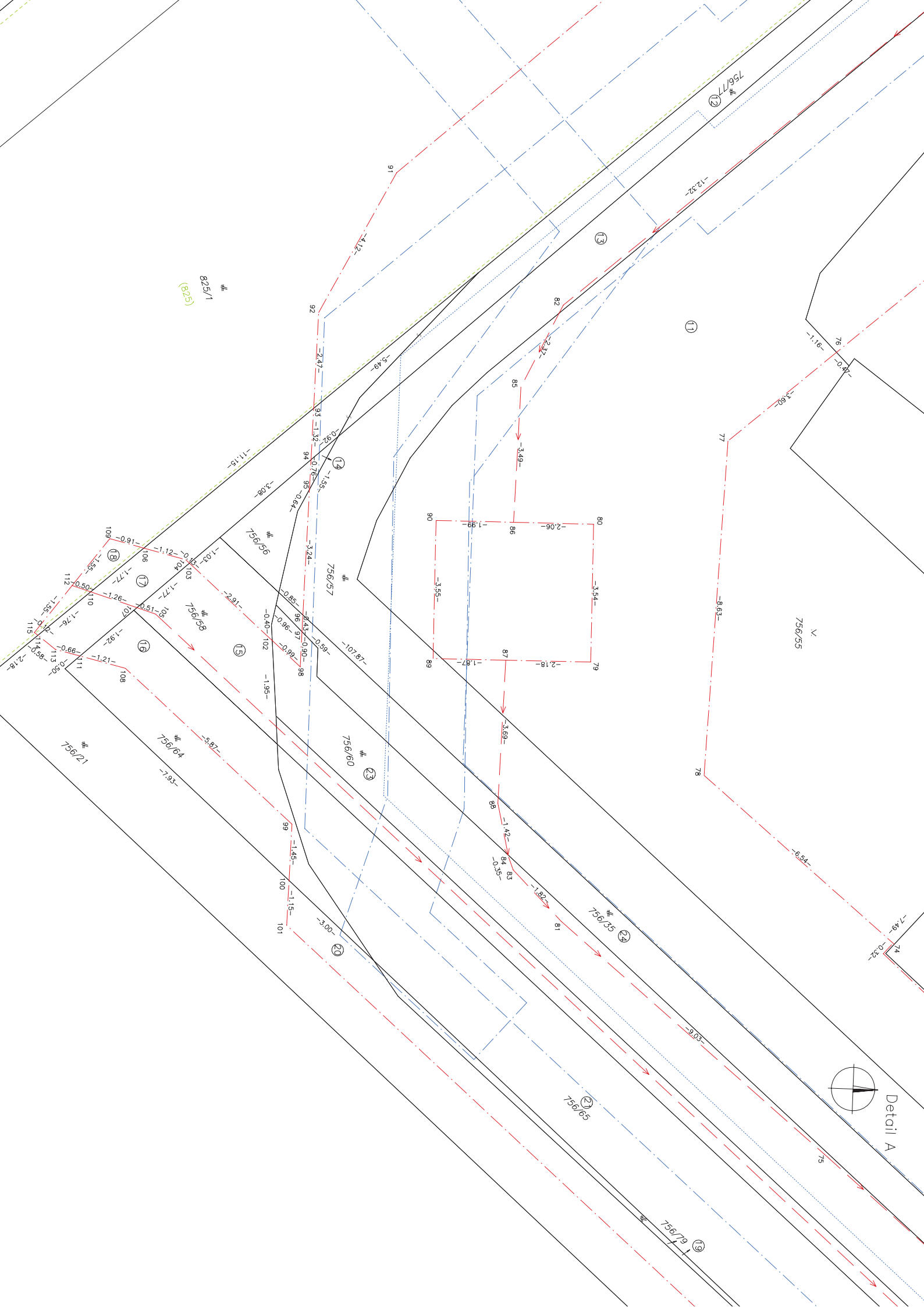
VÝKAZ VÝMER

VÝKAZ VÝMER														
Doterajší stav							Zmeny				Nový stav			
přkn vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídllo)
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²	
PK	LV	1955		756/21	zast.pl.						756/21		335	doterajší
	1285			756/79	zast.pl.						756/79		3	doterajší
	2358			756/65	zast.pl.						756/65		152	doterajší
	1430			756/59	zast.pl.						756/59		34	doterajší
	1285			756/60	zast.pl.						756/60		170	doterajší
	1285			756/35	zast.pl.						756/35		228	doterajší
	1955			756/61	zast.pl.						756/61		24	doterajší
	1955			756/66	zast.pl.						756/66		97	doterajší
	1285			756/81	zast.pl.						756/81		8	doterajší
	1955			756/68	zast.pl.						756/68		63	doterajší
	1430			756/53	zast.pl.						756/53		533	doterajší
	1430			756/20	zast.pl.						756/20		5590	doterajší
	1430			756/51	ost.pl.						756/51		197	doterajší
	1430			756/62	ost.pl.						756/62		49	doterajší
	1285			756/67	zast.pl.						756/67		28	doterajší
	2358			756/26	ost.pl.						756/26		152	doterajší
Spolu:								4				4	5477	

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Z m e n y				N o v ý s t a v			
pžkn vločky		Číslo				Druh pozemku	Výmera		Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
		listu vlastn.	parcely				ha	m ²						ha	m ²		
PK	LV		PK	KN-E	KN-C												
Legenda: kód spôsobu využívania																	
18 - Pozemok, na ktorom je dvor																	
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti																	
29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie																	
Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (vodovodu) a ochranného pásma vo vyznačenom rozsahu na pozemku parcely registra E KN č. 825 a na pozemkoch parciel registra C KN č. 756/1, 825/3, 825/4, 756/52, 756/74, 756/75, 756/78, 825/5, 756/54, 756/55, 756/77, 756/57, 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/79, 756/65, 756/59, 756/60, 756/35, 756/61, 756/66, 756/81, 756/68, 756/53, 756/20, 756/51, 756/62, 756/67, 756/26 v zmysle dielov vo výkaze výmer v prospech BfS, a.s., Prešovská 48, Bratislava																	







Spoplatnené v zmysle
zákona č. 145/95 Zb.

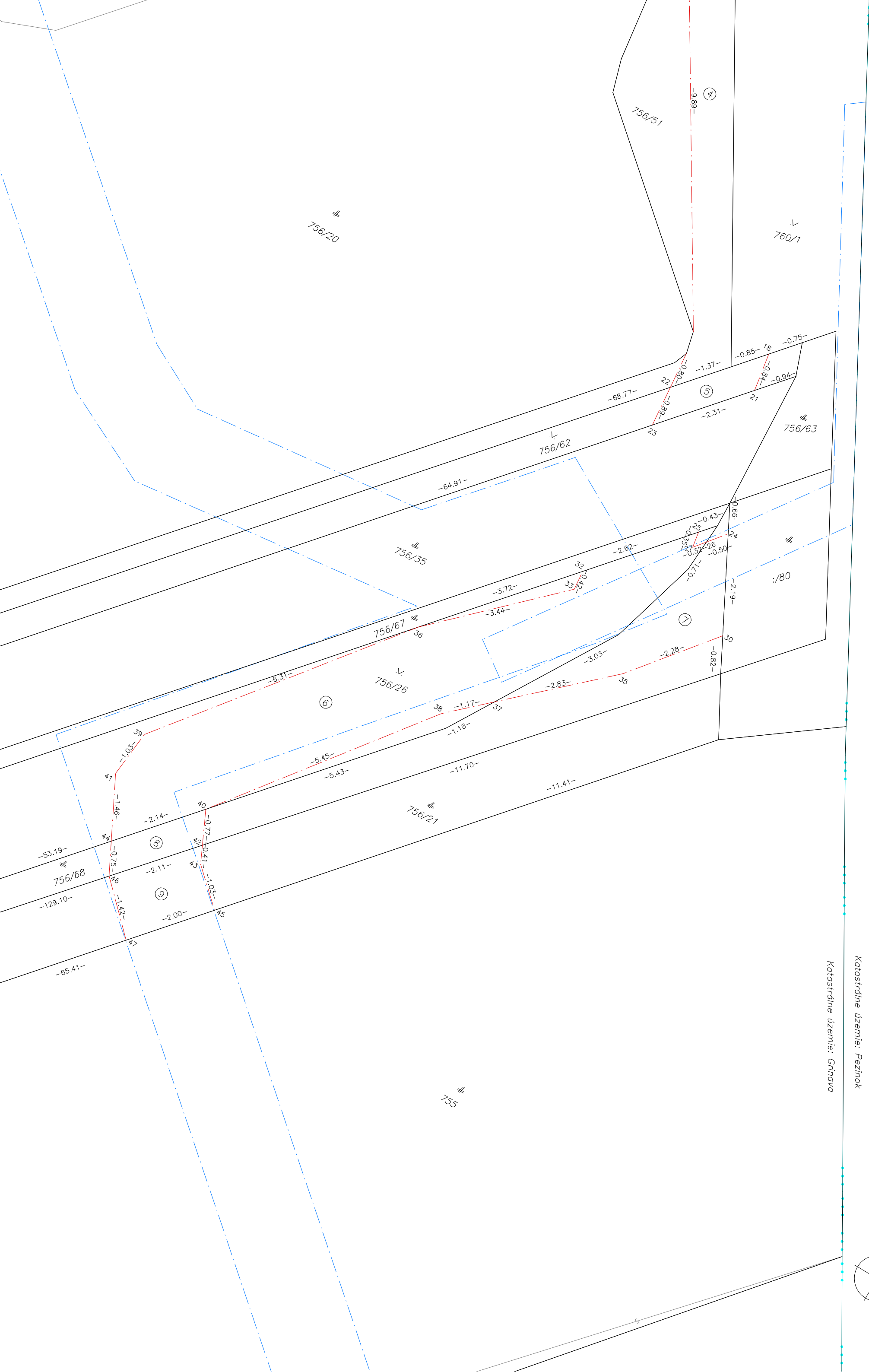
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel fm-geo s.r.o. Majerníkova 1/A 84105 Bratislava fmgeofmgeo@gmail.com IČO: 36716707		Kraj Bratislavský	Okres Pezinok	Obec Pezinok	
		Kat. územie Grinava	Číslo plánu 301/2018	Mapový list č. ZS-XVIII-21-6	
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskych sietí na parc.č. 756/1, 756/31, 756/50,					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Uradne overil Meno: Ing. Iveta Jankovičová	
Dňa: 15.2.2019	Meno: Ing. František Mego	Dňa: 15.2.2019	Meno: Ing. František Mego	Dňa: 26 MAR. 2019	Číslo: G1-137/2019
Nové hranice boli v prírode označené: nestabilizované		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Uradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1199		 Pečiatka a podpis		 Pečiatka a podpis	
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

VÝKAZ VÝMER															
Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m²	od parcely číslo	m²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely											ha	m²		
LV	PK	KN	ha	m²								ha	m²		
1430		756/31		58	zast.pl.	1			756/31	1	756/31		58	zast.pl. 22	doterajší
1430		756/50		61	ost.pl.	2			756/50	49	756/50		61	ost.pl. 29	doterajší
1430		756/20		5590	zast.pl.	3			756/20	3	756/20		5590	zast.pl. 22	doterajší
1430		756/51		197	ost.pl.	4			756/51	46	756/51		197	ost.pl. 29	doterajší
1430		756/62		49	ost.pl.	5			756/62	2	756/62		49	ost.pl. 29	doterajší
2358		756/26		152	ost.pl.	6			756/26	23	756/26		152	ost.pl. 29	doterajší
						10			756/26	13					
1955		756/68		63	zast.pl.	7			756/68	5	756/68		63	zast.pl. 22	doterajší
						8			756/68	2					
1955		756/21		335	zast.pl.	9			756/21	3	756/21		335	zast.pl. 22	doterajší
1955		756/66		97	zast.pl.	11			756/66	75	756/66		97	zast.pl. 22	doterajší
2358		756/65		152	zast.pl.	12			756/65	5	756/65		152	zast.pl. 22	doterajší
1430		756/52		1019	ost.pl.	13			756/52	12	756/52		1019	ost.pl. 29	doterajší
1035		756/1	1	9791	zast.pl.	14			756/1	131	756/1	1	9791	zast.pl. 18	doterajší
Spolu:			1	7564						370		1	7564		
Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (verejného osvetlenia) vo vyznačenom rozsahu na pozemkoch registra C KN v zmysle dielov vo výkaze výmer v prospech mesta Pezinok, Radničné námestie 7, Pezinok.															
Legenda: kód spôsobu využívania						18 - Pozemok, na ktorom je dvor									
						22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti									
						29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie									



Katastrálne územie: Grinava





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 Bratislavský	Okres Pezinok	Obec Pezinok
		Kat. územie Grinava	Číslo plánu 302/2018	Mapový list č. ZS-XVIII-21-6
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskych sietí na parc. č. 825, 756/55, 756/59, 756/65,				
Vyhотовil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Iveta Jankovičová
Dňa: 10.2.2019	Meno: Ing. František Mego	Dňa: 10.2.2019	Meno: Ing. František Mego	Dňa: 22 MAR. 2019 Číslo: 61-126/2019
Nové hranice boli v prírode označené nestabilizované		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1200		Pečiatka a podpis		Pečiatka a podpis
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii				

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav										Zmeny				Nový stav			
pžkn vločky	listu vlastn.	Číslo			Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)		
		PK	KN-E	KN-C								ha	m ²				
PK	LV	1430		756/55	ost.pl.						756/55		413	ost.pl. 29	doterajší		
	1430			756/59	zast.pl.						756/59		34	zast.pl. 22	doterajší		
	2358			756/65	zast.pl.						756/65		152	zast.pl. 22	doterajší		
	1955			756/64	zast.pl.						756/64		17	zast.pl. 22	doterajší		
	1955			756/21	zast.pl.						756/21		335	zast.pl. 22	doterajší		
	1955			756/66	zast.pl.						756/66		97	zast.pl. 22	doterajší		
	1955			756/61	zast.pl.						756/61		24	zast.pl. 22	doterajší		
	1955			756/68	zast.pl.						756/68		63	zast.pl. 22	doterajší		
Spolu:												1	5940				
22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti																	
29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie																	
Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (CSS) vo vyznačenom rozsahu na pozemkoch registra E KN a na pozemkoch registra C KN																	
v zmysle dielov vo výkaze výmer v prospech mesta Pezinok, Radničné námestie 7, Pezinok.																	



756/55

755

825/1

(825)

824

817/7

Detail B

756/53



756/45

756/57

756/60

756/59

756/65

756/66

756/61

756/35

756/81

756/26

756/21

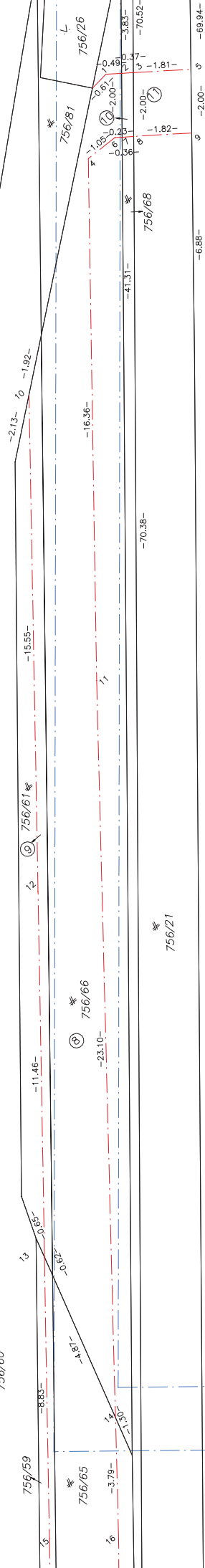
756/68

755

707/21

707/20

707/10



Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, 0915 782 387, 0948 161 064,
peter.villant@gmail.com, www.znalec.cc

Zadávateľ: ISTROFINAL, a.s., Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 59/2019

ZNALCKÝ POSUDOK

Číslo: 59/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - zriadenie vecného bremena k uloženiu inžinierskych sietí na parcele KNC 756/21, 756/66, 756/68, katastrálne územie Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, pre účely verejného osvetlenia, podľa Geometrického plánu č.301/2018 fm-geo s.r.o.

Počet listov (z toho príloh): 22 (9)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - zriadenie vecného bremena k uloženiu inžinierskych sietí na parcele KNC 756/21, 756/66, 756/68, katastrálne územie Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, pre účely verejného osvetlenia, podľa Geometrického plánu č.301/2018 fm-geo s.r.o.

2. Účel znaleckého posudku:

Zriadenie vecného bremena.

3. Dátum vyžiadania posudku:

20.3.2019

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

15.5.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávatel'om:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 20.3.2019
- GP č. 301/2018

5.2. Obstarané znalcom:

- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 15.5.2019
- Informatívny výpis z listu vlastníctva 1955 zo dňa 30.5.2019
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 30.5.2019

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. 213/2017 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

1.1. 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 pohnútkou.

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.

1.2. 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:

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

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:

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

$V\dot{S}H_{PJM}$ 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

$V\dot{S}H_{np} = V\dot{S}H_{pmj} \cdot C$

$C = k/N$

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.

Porovnávacia 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 $V\dot{S}H$ – znalecký odhad ceny dosiahnuteľnej pri predaji rovnakej alebo podobnej nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku k dátumu ocenenia v rovnakom mieste.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 15.5.2019 bez účasti zadávateľa znaleckého posudku a majiteľa nehnuteľnosti.

1.4. Vlastnícké a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Pezinok

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: PEZINOK

Dátum vyhotovenia: 30.05.2019

Katastrálne územie: Grinava

Čas vyhotovenia: 02:25:09

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1955

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
756/ 21	335	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 56	4	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 58	10	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 61	24	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 64	17	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 66	97	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 68	63	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
825/ 2	42	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
825/ 3	40	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
825/ 4	42	ostatná plocha	29	2		
825/ 5	5	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
825/ 7	74	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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	zastavaná plocha a nádvorie	0		2
825	13457	zastavaná plocha a nádvorie	0		2
2530/ 2	3635	zastavaná plocha a nádvorie	0		2
3667	17340	zastavaná plocha a nádvorie	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 samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava 25, 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

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

2 Mesto Pezinok, Radničné námestie 7 Pezinok, PSČ 90214, SK

/

IČO :

Titul nadobudnutia Nájomná zmluva č. P4-6986/08 zo dňa 1.7.2008 .

1.5. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti je v súlade s poskytnutou dokumentáciou.

1.6. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- parcely KNC 756/21, 756/66, 756/68
všetko zapísané na liste vlastníctva č. 1955, k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok.

1.7. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemok sa nachádza v katastrálnom území Grinava. mesto Pezinok, okres Pezinok. Grinava je mestskou časťou mesta Pezinok, vzdialená 22 km od hlavného mesta Bratislava. Mesto Pezinok je súčasťou Bratislavského kraja a v súčasnosti má 22 500 obyvateľov.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Len pre doterajší účel.

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

Nie sú známe, okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

POPIS

Ohodnocované parcely KNC č. 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava sú v súčasnosti sčasti cestnou komunikáciou a sčasti chodníkom pre peších, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Predmetom vecného bremena je plocha 85 m² (3+75+5+2), podľa Geometrického plánu č. 301/2018, fm-geo., k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, ktorá ohraničuje priestor uloženia a ochranného pásma inžinierskych sietí - kábel verejného osvetlenia.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
756/21	zastavané plochy a nádvoria	3,00	1/1	3,00
756/66	zastavané plochy a nádvoria	75,00	1/1	75,00
756/68	zastavané plochy a nádvoria	7,00	1/1	7,00
Spolu výmera				85,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,1232
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,1232$	22,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 85,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2$	1 901,45 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcels č. 756/21	$3,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	67,11
parcels č. 756/66	$75,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 677,75
parcels č. 756/68	$7,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	156,59
Spolu		1 901,45

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok parc. č. KNC 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	22,370 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	85,00 m ²

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

$$VSH_{NPMJ} = 22,370 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} = M * VSH_{NPMJ} = 85,00 \text{ m}^2 * 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 113,22 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno práva uloženie inžinierskej siete - kábel verejného osvetlenia

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,01 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájomné	85	m ²	85,00	1,332	113,22

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	0,005*4,64*85	1,97
Predpokladané bežné náklady spolu:		1,97

Odhadovaná strata: 70 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 113,22 - 1,97 - 79,25$ (70% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 32,00 €/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 nehnuteľností	$0,005 * 4,64 * 85$	1,97
Predpokladané budúce náklady spolu:		1,97

Odhadovaná strata: 70 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 70) / 100 = 9,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 113,22 - 1,97 - 79,25$ (70% strata) - 10,19 (9% obmedzenie) = 21,81 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |21,81 - 32,00| = 10,19 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 10,19 * \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 10,19 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 10,19 / 85 = 0,12 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 10,19 * \frac{(1+0,0001)^{20} - 1}{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 203,59 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 203,59 / 85 = 2,40 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. KNC 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/21 (3 m ²)	67,11
Pozemok parc. č. KNC 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/66 (75 m ²)	1 677,75
Pozemok parc. č. KNC 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/68 (7 m ²)	156,59
Všeobecná hodnota celkom	1 901,45
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	1 900,00

Slovom: Jedentisícdeväťsto Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok parc. č. KNC 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava	1,332	113,22
Spolu		113,22
Zaokrúhlene		115,00

Slovom: Jedenstopätnásť Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD (VECNÉ BREMENŇ)

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva uloženie inžinierskej siete - kábel verejného osvetlenia	203,59	znižuje
Spolu VŠH	203,59	
Zaokrúhlene	205,00	

Slovom: Dvestopäť Eur

Hodnota vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí (jednorazová odplata za zriadenie) je 205,00 €.

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, 0915 782 387, 0948 161 064,
peter.villant@gmail.com, www.znalec.cc

Zadávateľ: ISTROFINAL, a.s., Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 60/2019

ZNALECKÝ POSUDOK

Číslo: 60/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - zriadenie vecného bremena k uloženiu inžinierskych sietí na parcele KNC 756/64, 756/21, 756/66, 756/68 a pozemok KNE parc.č.825, katastrálne územie Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, pre účely cestnej svetelnej signalizácie, podľa Geometrického plánu č.302/2019 fm-geo s.r.o.

Počet listov (z toho príloh): 26 (11)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - zriadenie vecného bremena k uloženiu inžinierskych sietí na parcele KNC 825/3, 825/4, 825/5, 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66, 756/68 a pozemok KNE parc.č.825, katastrálne územie Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, pre účely prekládky vodovodu DN 800 a DN100, podľa Geometrického plánu č.53/2019 fm-geo s.r.o.

2. Účel znaleckého posudku:

Zriadenie vecného bremena.

3. Dátum vyžiadania posudku:

20.3.2019

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

15.5.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávatel'om:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 20.3.2019
- GP č. 302/2019

5.2. Obstarané znalcom:

- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 15.5.2019
- Informatívny výpis z listu vlastníctva 1955 zo dňa 30.5.2019
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 30.5.2019

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. 213/2017 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

1.1. 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 pohnútkou.

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.

1.2. 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:

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

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:

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

$V\dot{S}H_{PJM}$ 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

$V\dot{S}H_{np} = V\dot{S}H_{pmj} \cdot C$

$C = k/N$

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. znižujúcich faktorov.

Porovnávacia 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 $V\dot{S}H$ – znalecký odhad ceny dosiahnuteľnej pri predaji rovnakej alebo podobnej nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku k dátumu ocenenia v rovnakom mieste.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 15.5.2019 bez účasti zadávateľa znaleckého posudku a majiteľa nehnuteľnosti.

1.4. Vlastnícké a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Pezinok

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: PEZINOK

Dátum vyhotovenia 30.05.2019

Katastrálne územie: Grinava

Čas vyhotovenia: 02:25:09

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1955

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
756/ 21	335	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 56	4	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 58	10	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 61	24	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 64	17	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 66	97	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 68	63	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
825/ 2	42	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
825/ 3	40	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
825/ 4	42	ostatná plocha	29	2		
825/ 5	5	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
825/ 7	74	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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	zastavaná plocha a nádvorie	0		2
825	13457	zastavaná plocha a nádvorie	0		2
2530/ 2	3635	zastavaná plocha a nádvorie	0		2
3667	17340	zastavaná plocha a nádvorie	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 samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava 25, 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

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

2 Mesto Pezinok, Radničné námestie 7 Pezinok, PSČ 90214, SK

/

IČO :

Titul nadobudnutia Nájomná zmluva č. P4-6986/08 zo dňa 1.7.2008 .

1.5. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti je v súlade s poskytnutou dokumentáciou.

1.6. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- parcely KNC 756/64, 756/21, 756/66, 756/68
- parcela KNE č. 825
všetko zapísané na liste vlastníctva č. 1955, k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok.

1.7. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemok sa nachádza v katastrálnom území Grinava. mesto Pezinok, okres Pezinok. Grinava je mestskou časťou mesta Pezinok, vzdialená 22 km od hlavného mesta Bratislava. Mesto Pezinok je súčasťou Bratislavského kraja a v súčasnosti má 22 500 obyvateľov.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Len pre doterajší účel.

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

Nie sú známe, okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok parc. č. KNC 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava

Ohodnocované parcely KNC č. 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava sú v súčasnosti sčasti parkoviskom, cestnou komunikáciou a sčasti chodníkom pre peších, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Predmetom vecného bremena je plocha 71 m² (1+4+4+61+1), podľa Geometrického plánu č. 302/2018, fm-geo., k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, ktorá ohraničuje priestor uloženia a ochranného pásma inžinierskych sietí - cestnej svetelnej signalizácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
756/64	zastavané plochy a nádvoria	1,00	1/1	1,00
756/21	zastavané plochy a nádvoria	8,00	1/1	8,00
756/66	zastavané plochy a nádvoria	61,00	1/1	61,00
756/68	zastavané plochy a nádvoria	1,00	1/1	1,00
Spolu výmera				71,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,1232
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,1232$	22,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 71,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2$	1 588,27 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 756/64	$1,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22,37
parc. č. 756/21	$8,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	178,96
parc. č. 756/66	$61,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	1 364,57
parc. č. 756/68	$1,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	22,37
Spolu		1 588,27

2.1.1.2 Pozemok parc. č. KNE 825, k.ú. Grinava

Ohodnocovaná parcela KNE č.825, k.ú. Grinava je v súčasnosti sčasti cestnou komunikáciou a sčasti chodníkom pre peších, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja.. Predmetom vecného bremena je plocha 37 m², podľa Geometrického plánu č. 302/2018, fm-geo., k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, ktorá ohraničuje priestor uloženia a ochranného pásma inžinierskych sietí - cestnej svetelnej signalizácie.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
825	zastavané plochy a nádvoria	37,00	1/1	37,00

Obec:

Pezinok

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,1232
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,1232$	22,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 37,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2$	827,69 €

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok parc. č. KNC 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	22,370 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	71,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 22,370 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 71,00 \text{ m}^2 * 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{94,57 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

3.1.2 Pozemok parc. č. KNE 825, k.ú. Grinava

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	22,370 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	37,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 22,370 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 37,00 \text{ m}^2 * 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{49,28 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno práva uloženie inžinierskej siete - cestnej svetelnej signalizácie

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,01 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájomné	71+37	m ²	108,00	1,332	143,86

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	0,005*4,64*(71+37)	2,51
Predpokladané bežné náklady spolu:		2,51

Odhadovaná strata: 70 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 143,86 - 2,51 - 100,70 (70% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 40,65 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závary

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	0,005*4,64*(71+37)	2,51
Predpokladané budúce náklady spolu:		2,51

Odhadovaná strata: 70 %

Obmedzenie z titulu závary:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 70) / 100 = 9,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 143,86 - 2,51 - 100,70 (70% strata) - 12,95 (9% obmedzenie) = 27,70 €/rok

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |27,70 - 40,65| = 12,95 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 12,95 * \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 12,95 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 12,95 / 108 = 0,12 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 12,95 * \frac{(1+0,0001)^{20} - 1}{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 258,73 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 258,73 / 108 = 2,40 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. KNC 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/64 (1 m ²)	22,37
Pozemok parc. č. KNC 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/21 (8 m ²)	178,96
Pozemok parc. č. KNC 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/66 (61 m ²)	1 364,57
Pozemok parc. č. KNC 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/68 (1 m ²)	22,37
Pozemok parc. č. KNE 825, k.ú. Grinava - parc. č. 825 (37 m ²)	827,69
Všeobecná hodnota celkom	2 415,96
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	2 420,00

Slovom: Dvetisícštyristodvadsať Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok parc. č. KNC 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava	1,332	94,57
Pozemok parc. č. KNE 825, k.ú. Grinava	1,332	49,28
Spolu		143,86
Zaokrúhlene		145,00

Slovom: Jedenstoštyridsaťpäť Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD (VECNÉ BREMENŇ)

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva uloženie inžinierskej siete - cestnej svetelnej signalizácie	258,73	znižuje
Spolu VŠH	258,73	
Zaokrúhlene	260,00	

Slovom: Dvestošestdesiat Eur

Hodnota vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí (jednorazová odplata za zriadenie) je 260,00 €.

Znalec: Ing. Peter Villant, Agátová 539/4, 962 71 Dudince, 0915 782 387, 0948 161 064,
peter.villant@gmail.com, www.znalec.cc

Zadávateľ: ISTROFINAL, a.s., Mydlárska 8718/7A, 010 01 Žilina

Číslo spisu (objednávky): 76/2019

ZNALCKÝ POSUDOK

Číslo: 76/2019

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti - zriadenie vecného bremena k uloženiu inžinierskych sietí na parcele KNC 825/3, 825/4, 825/5, 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66, 756/68 a pozemok KNE parc.č.825, katastrálne územie Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, pre účely prekládky vodovodu DN 800 a DN100, podľa Geometrického plánu č.53/2019 fm-geo s.r.o.

Počet listov (z toho príloh): 29 (13)

Počet odovzdaných vyhotovení: 4

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností - zriadenie vecného bremena k uloženiu inžinierskych sietí na parcele KNC 825/3, 825/4, 825/5, 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66, 756/68 a pozemok KNE parc.č.825, katastrálne územie Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, pre účely prekládky vodovodu DN 800 a DN100, podľa Geometrického plánu č.53/2019 fm-geo s.r.o.

2. Účel znaleckého posudku:

Zriadenie vecného bremena.

3. Dátum vyžiadania posudku:

20.3.2019

4. Dátum ku ktorému je vypracovaný znalecký posudok:

15.5.2019

5. Podklady pre vypracovanie znaleckého posudku:

5.1. Dodané objednávatel'om:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 20.3.2019
- GP č. 53/2019

5.2. Obstarané znalcom:

- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 15.5.2019
- Informatívny výpis z listu vlastníctva 1955 zo dňa 30.5.2019
- Kópia katastrálnej mapy zo dňa 30.5.2019

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. 213/2017 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

1.1. 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 pohnútkou.

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.

1.2. 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:

$$V\check{S}H_{VB} = \sum_{t=1}^n \frac{OZ_t}{(1+k)^t} \quad [€]$$

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:

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

$V\dot{S}H_{PJM}$ 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

$V\dot{S}H_{np} = V\dot{S}H_{pmj} \cdot C$

$C = k/N$

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.

Porovnávacia 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 $V\dot{S}H$ – znalecký odhad ceny dosiahnuteľnej pri predaji rovnakej alebo podobnej nehnuteľnosti v bežnom obchodnom styku k dátumu ocenenia v rovnakom mieste.

1.3. Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti:

Miestna obhliadka bola vykonaná 15.5.2019 bez účasti zadávateľa znaleckého posudku a majiteľa nehnuteľnosti.

1.4. Vlastnícke a evidenčné údaje:

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍOkres: **Pezinok**

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: **PEZINOK**Dátum vyhotovenia: **30.05.2019**Katastrálne územie: **Grinava**Čas vyhotovenia: **02:25:09****VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1955**

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
756/ 21	335	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 56	4	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 58	10	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 61	24	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 64	17	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 66	97	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
756/ 68	63	zastavaná plocha a nádvorie	22	1		
825/ 2	42	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
825/ 3	40	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
825/ 4	42	ostatná plocha	29	2		
825/ 5	5	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		
825/ 7	74	zastavaná plocha a nádvorie	22	2		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

29 - Pozemok, na ktorom je okrasná záhrada, uličná a sídlisková zeleň, park a iná funkčná zeleň a lesný pozemok na rekreačné a poľovnícke využívanie

22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasť

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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	zastavaná plocha a nádvorie	0		2
825	13457	zastavaná plocha a nádvorie	0		2
2530/ 2	3635	zastavaná plocha a nádvorie	0		2
3667	17340	zastavaná plocha a nádvorie	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 samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava 25, 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

Účastník právneho vzťahu:

Nájomca

2 Mesto Pezinok, Radničné námestie 7 Pezinok, PSČ 90214, SK

/

IČO :

Titul nadobudnutia Nájomná zmluva č. P4-6986/08 zo dňa 1.7.2008 .

1.5. Porovnanie právnej a technickej dokumentácie so skutkovým stavom:

Znalcovi boli poskytnuté vyššie uvedené pôvodné stavebno-právne doklady k ohodnocovanej nehnuteľnosti. Stavebno-technický stav nehnuteľnosti je v súlade s poskytnutou dokumentáciou.

1.6. Predmetom ohodnotenia sú nasledovné nehnuteľnosti:

- parcely KNC 825/3, 825/4, 825/5, 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66, 756/68
 - parcela KNE č. 825
 všetko zapísané na liste vlastníctva č. 1955, k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok.

1.7. Nehnuteľnosti, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností

Pozemok sa nachádza v katastrálnom území Grinava. mesto Pezinok, okres Pezinok. Grinava je mestskou časťou mesta Pezinok, vzdialená 22 km od hlavného mesta Bratislava. Mesto Pezinok je súčasťou Bratislavského kraja a v súčasnosti má 22 500 obyvateľov.

b) Analýza využitia nehnuteľností

Len pre doterajší účel.

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

Nie sú známe, okrem tiarch zapísaných na liste vlastníctva.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok parc. č. KNC 825/3, 825/4 a 825/5, k.ú. Grinava

POPIS

Ohodnocované parcely KNC č.825/3, 825/4 a 825/5, k.ú. Grinava sú v súčasnosti sčasti cestnou komunikáciou a sčasti chodníkom pre peších, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Predmetom vecného bremena je plocha 83 m² (36+42+5), podľa Geometrického plánu č. 53/2019, fm-geo., k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, ktorá ohraničuje priestor uloženia a ochranného pásma inžinierskych sietí - vodovod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
825/3	zastavané plochy a nádvoria	36,00	1/1	36,00
825/4	ostatná plocha	42,00	1/1	42,00
825/5	zastavané plochy a nádvoria	5,00	1/1	5,00
Spolu výmera				83,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,1232
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,1232$	22,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 83,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2$	1 856,71 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parc. č. 825/3	$36,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	805,32
parc. č. 825/4	$42,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	939,54
parc. č. 825/5	$5,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2 * 1/1$	111,85
Spolu		1 856,71

2.1.1.2 Pozemok parc. č. KNC 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava POPIS

Ohodnocované parcely KNC č. 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava sú v súčasnosti súčasťou parkoviska, cestnou komunikáciou a súčasťou chodníkom pre peších, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja. Predmetom vecného bremena je plocha 227 m² (1+7+9+4+57+97+52), podľa Geometrického plánu č. 53/2019, fm-geo., k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, ktorá ohraničuje priestor uloženia a ochranného pásma inžinierskych sietí - vodovod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
756//56	zastavané plochy a nádvoría	1,00	1/1	1,00
756/58	zastavané plochy a nádvoría	7,00	1/1	7,00
756/64	zastavané plochy a nádvoría	9,00	1/1	9,00
756/21	zastavané plochy a nádvoría	61,00	1/1	61,00
756/66	zastavané plochy a nádvoría	97,00	1/1	97,00
756/68	zastavané plochy a nádvoría	52,00	1/1	52,00
Spolu výmera				227,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 30,00% z 66,39 €/m² = 19,92 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k _D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k _F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k _I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k _Z koeficient povyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k _R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	k _{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,80	1,1232
Jednotková hodnota pozemku	VŠH _{MJ} = VH _{MJ} * k _{PD} = 19,92 €/m ² * 1,1232	22,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	VŠH _{POZ} = M * VŠH _{MJ} = 227,00 m ² * 22,37 €/m ²	5 077,99 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 756//56	1,00 m ² * 22,37 €/m ² * 1/1	22,37
parcela č. 756/58	7,00 m ² * 22,37 €/m ² * 1/1	156,59
parcela č. 756/64	9,00 m ² * 22,37 €/m ² * 1/1	201,33
parcela č. 756/21	61,00 m ² * 22,37 €/m ² * 1/1	1 364,57
parcela č. 756/66	97,00 m ² * 22,37 €/m ² * 1/1	2 169,89
parcela č. 756/68	52,00 m ² * 22,37 €/m ² * 1/1	1 163,24
Spolu		5 077,99

2.1.1.3 Pozemok parc. č. KNE 825, k.ú. Grinava POPIS

Ohodnocovaná parcela KNE č.825, k.ú. Grinava je v súčasnosti sčasti cestnou komunikáciou a sčasti chodníkom pre peších, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja.. Predmetom vecného bremena je plocha 273 m², podľa Geometrického plánu č. 53/2019, fm-geo., k.ú. Grinava, obec Pezinok, okres Pezinok, ktorá ohraničuje priestor uloženia a ochranného pásma inžinierskych sietí - vodovod.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
825	zastavané plochy a nádvoría	273,00	1/1	273,00

Obec:

Pezinok

Východisková hodnota:

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

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k_D koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
k_F koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,20
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,30
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, nezabezpečený prístup z verejnej komunikácie, chránené územia, neobmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,80

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,00 * 0,80$	1,1232
Jednotková hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 19,92 \text{ €/m}^2 * 1,1232$	22,37 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{POZ} = M * V\dot{S}H_{MJ} = 273,00 \text{ m}^2 * 22,37 \text{ €/m}^2$	6 107,01 €

3. NÁJMY

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok parc. č. KNC 825/3, 825/4 a 825/5, k.ú. Grinava

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	22,370 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	83,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 22,370 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 83,00 \text{ m}^2 * 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{110,56 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

3.1.2 Pozemok parc. č. KNC 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	22,370 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %
Daň z príjmu:	19 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,19
Počet MJ pozemku:	227,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 22,370 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 227,00 \text{ m}^2 * 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{302,36 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

3.1.3 Pozemok parc. č. KNE 825, k.ú. Grinava

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	22,370 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,01 %

Daň z príjmu: 19 %
 Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,19
 Počet MJ pozemku: 273,00 m²

Nájom za rok na m²: $V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$
 $V\dot{S}H_{NPMJ} = 22,370 * \left[\frac{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}{(1+0,0001)^{20} - 1} \right] * 1,19 = 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok}$
 Nájom za rok spolu: $V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 273,00 \text{ m}^2 * 1,332 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 363,64 \text{ €/rok}$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno práva uloženie inžinierskej siete - vodovod

4.1.1 Základné údaje

Zadenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo neobmedzené
 Doba trvania: 20 r.
 Úroková miera: 0,01 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájomné	273+227+83	m ²	583,00	1,332	776,56

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľností	0,005*4,64*(273+227+83)	13,53
Predpokladané bežné náklady spolu:		13,53

Odhadovaná strata: 70 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 776,56 - 13,53 - 543,59 (70% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 219,44 €/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 nehnuteľností	0,005*4,64*(273+227+83)	13,53
Predpokladané budúce náklady spolu:		13,53

Odhadovaná strata: 70 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 70) / 100 = 9,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 776,56 - 13,53 - 543,59 (70\% \text{ strata}) - 69,89 (9\% \text{ obmedzenie}) = 149,55 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |149,55 - 219,44| = 69,89 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 69,89 * \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 69,88 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 69,88 / 583 = 0,12 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 69,89 * \frac{(1+0,0001)^{20} - 1}{(1+0,0001)^{20} * 0,0001}$$

$$VŠH_{VB} = 1\,396,33 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 1\,396,33 / 583 = 2,40 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Pozemok parc. č. KNC 825/3, 825/4 a 825/5, k.ú. Grinava - parc. č. 825/3 (36 m ²)	805,32
Pozemok parc. č. KNC 825/3, 825/4 a 825/5, k.ú. Grinava - parc. č. 825/4 (42 m ²)	939,54
Pozemok parc. č. KNC 825/3, 825/4 a 825/5, k.ú. Grinava - parc. č. 825/5 (5 m ²)	111,85
Pozemok parc. č. KNC 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/56 (1 m ²)	22,37
Pozemok parc. č. KNC 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/58 (7 m ²)	156,59
Pozemok parc. č. KNC 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/64 (9 m ²)	201,33
Pozemok parc. č. KNC 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/21 (61 m ²)	1 364,57
Pozemok parc. č. KNC 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/66 (97 m ²)	2 169,89
Pozemok parc. č. KNC 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava - parc. č. 756/68 (52 m ²)	1 163,24
Pozemok parc. č. KNE 825, k.ú. Grinava - parc. č. 825 (273 m ²)	6 107,01
Všeobecná hodnota celkom	13 041,71
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	13 000,00

Slovom: Trinásťtisíc Eur

REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Pozemok parc. č. KNC 825/3, 825/4 a 825/5, k.ú. Grinava	1,332	110,56
Pozemok parc. č. KNC 756/56, 756/58, 756/64, 756/21, 756/66 a 756/68, k.ú. Grinava	1,332	302,36
Pozemok parc. č. KNE 825, k.ú. Grinava	1,332	363,64
Spolu		776,56
Zaokrúhlene		780,00

Slovom: Sedemstoosemdesiat Eur/rok

VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD (VECNE BREMENO)

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno práva uloženie inžinierskej siete - vodovod	1 396,33	znižuje
Spolu VŠH	1 396,33	
Zaokrúhlene	1 400,00	

Slovom: Jedentisícštyristo Eur

Hodnota vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí (jednorazová odplata za zriadenie) je 1400,00 €.

MIMORIADNE RIZIKÁ

Iné riziká, ako sú ťarchy na liste vlastníctva, znalcovi nie sú známe.

Vyhlásenie podľa ods. 2 § 209 civilného sporového poriadku:

Znalec si je vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku. Znalec pri vypracovaní tohto znaleckého posudku vychádzal z údajov poskytnutých zadávateľom a údajov získaných z verejných zdrojov. V prípade predloženia nových údajov, ktoré majú vplyv na závery znaleckého posudku, môže byť vypracované doplnenie znaleckého posudku podľa písm. a) ods. 4 § 18 vyhlášky č. 490/2004 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z.

V Dudinciach dňa 30.05.2019

Ing. Peter Villant



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 vlastníčkovi 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.

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ
SABINOVSKÁ UL. P.O.BOX 106
820 05 BRATISLAVA 25
IČO: 23 60 36 06


MUDr. Valerián Potičný, MPH.
riaditeľ úradu