

Žiadateľ: KVALSTAV, spol. s.r.o., Pribinova 13, 903 01 Senec

Kontakt: Jana Tarinová, 0915 786 066, [jana.tarinova@gmail.com](mailto:jana.tarinova@gmail.com)

<b>BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ</b>	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA: 24 -09- 2020	RZ: ZH: LU:
Ev. č. záznamu: 28990/2020	
Č. spisu:	
Prílohy:	Vybavuje:

Bratislavský samosprávny kraj

Sabinovská 16

P.O.BOX 106

820 05 Bratislava 25

V Bratislave, dňa: 24.09.2020

VEC: Žiadosť o uzatvorenie vecného bremena na parc. reg. „C“ 4080/8, k. ú. Senec

Na základe tejto žiadosti Vás touto cestou žiadame o uzatvorenie vecného bremena na parc. č. reg. „C“ 4080/8, k. ú. Senec, k stavbe: Súbor rodinných domov Kysucká - Senec, objekty:

SO 11 – Preložka káblového VN vedenia

Žiadame uzatvoriť zmluvu in personam

Zmluva sa bude uzatvárať na:

- KVALSTAV, spol.s.r.o., Pribinova 13, 903 01 Senec
- Štatutár: Ing. Pavol Kvál
- IČO: 34 115 242
- DIČ: 2020363917
- IČDPH: SK2020363917
- Bankové spojenie: SLSP
- IBAN: SK0900 0000 0000 1925 0288

K tejto žiadosti Vám predkladáme nasledovné dokumenty

- 1x kópia KM, LV
- GP – č. 57/2020 v rozsahu VB – kopia
- Kópia projektovej dokumentácii k preložke VN vedenia
- Stanovisko BSK k preložke

Za kladné vybavenie mojej žiadosti Vám vopred ďakujem

S úctou

J

Žiadateľ: KVALSTAV, spol. s.r.o., Pribinova 13, 903 01 Senec

Kontakt: Jana Tarinová, 0915 786 066, [jana.tarinova@gmail.com](mailto:jana.tarinova@gmail.com)

Bratislavský samosprávny kraj

Sabinovská 16

P.O.BOX 106

820 05 Bratislava 25

V Bratislave, dňa: 19.02.2021

VEC: Žiadosť uzatvorenie vecného bremena na parc. reg.“C“ 4080/8, k. ú. Senec – oprava žiadosti zo dňa 24.09.2020

Na základe tejto žiadosti Vás touto cestou prosíme o uzatvorenie vecného bremena na par. č. 4080/8 – vo vlastníctve BSK (povinný z VB), ktorú sme Vám podávali dňa 24.09.2020 na stavbu, **Súbor rodinných domov Kysucká - Senec**, objekty:

**SO 11 – Preložka káblového VN vedenia**

**V uvedenej pôvodnej žiadosti zo dňa 24.9.2020 opravujeme nasledovné:**

**Vecné bremeno sa bude uzatvárať v prospech Západoslovenskej distribučnej, a.s., Čulenova 6, Bratislava ( ako oprávnený z VB).**

**Na základe znaleckého posudku č. 145/2020 bude platcom za vecné bremeno spoločnosť: KVALSTAV, spol. s.r.o., Pribinova 13, 903 01 Senec ( investor)**

Za kladné vybavenie mojej žiadosti Vám vopred ďakujem

S úctou

  
Jana Tarinová 



# Parcela registra C, 4080/8

Bratislavský > Senec > Senec > k.ú. Senec

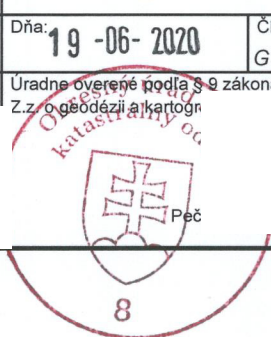




Spoplatnené v zmysle zákona  
NR SR č. 145/1995 Z. z.  
o správnych poplatkoch 9

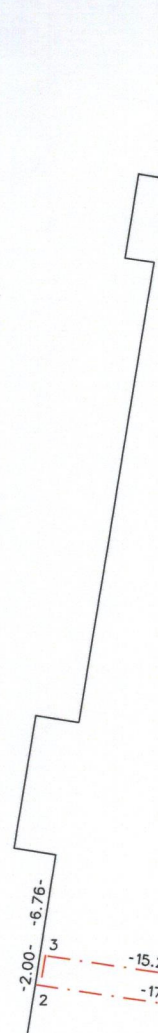
Geometrický plán je podkladom na právne úkony, keď údaje doterajšieho stavu výkazu výmer sú zhodné s údajmi platných výpisov z katastra nehnuteľností

Vyhotovitel <b>fm-geo, s.r.o.</b> Majerniková 1/A 84105 Bratislava email: fmgeofmgeo@gmail.com IČO: 36716707	Kraj <i>Bratislavský</i>	Okres <i>Senec</i>	Obec <i>Senec</i>
	Kat. územie <i>Senec</i>	Číslo plánu <i>57/2020</i>	Mapový list č. <i>Pezinok 0-7/32, 34</i>
<b>GEOMETRICKÝ PLÁN</b>		na vyznačenie vecného bremena na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskych sietí na parc. reg.CKN č. 4080/8, 213, 214, 225	
Vyhotovil	Autorizačne overil		Úradne overil Meno: <b>Ing. Ludmila Fodorová</b>
Dňa: <i>5.3.2020</i>	Meno: <i>Ing. Zuzana Ferková</i>	Dňa: <i>5.3.2020</i>	Meno: <i>Ing. František Mego</i>
Dňa: <b>19-06-2020</b>	Meno: <b>Ing. František Mego</b>	Dňa: <b>19-06-2020</b>	Meno: <b>Ing. František Mego</b>
Nové hranice boli v prírode označené <i>neboli stabilizované</i>	Náležitosťami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a kartografii
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. <b>9283</b>	Pečiatka		Peč
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii			



# VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel číslo	k parcele číslo	m <sup>2</sup>	od parcely číslo	m <sup>2</sup>	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m <sup>2</sup>								ha	m <sup>2</sup>		
LV	PK	KN													
<b>Stav právny je totožný s registrom C KN</b>															
Vyčistenie rozsahu vecného bremena															
2949		4080/8	2	1529	zast.pl.	1			4080/8	196	4080/8	2	1529	zast.pl. 30	doterajší
4064		4080/213		834	záhrada	2			4080/213	9	4080/213		834	záhrada 4	detto
4779		4080/214		855	orná p.	3			4080/214	45	4080/214		855	orná p. 1	detto
4064		4080/225		718	záhrada	4			4080/225	4	4080/225		718	záhrada 4	doterajší
Spolu:			2	3936						241		2	3936		
<p><i>Legenda: kód spôsobu využívania</i></p> <p><i>1 - Pozemok využívaný pre rastlinnú výrobu, na ktorom sa pestujú obilniny, okopaniny, krmoviny, technické plodiny, zelenina a iné poľnohospodárske plodiny alebo pozemok dočasne nevyužívaný pre rastlinnú výrobu</i></p> <p><i>4 - Pozemok prevažne v zastavanom území obce alebo v záhradkárskej osade, na ktorom sa pestuje zelenina, ovocie, okrasná nízka a vysoká zeleň a iné poľnohospodárske plodiny</i></p> <p><i>30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné</i></p>															
<p><i>Poznámka :Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí (elektr. vedenie VN) vo vyznačenom rozsahu ochranného koridoru na poz.reg. C-KN p.č.4080/8 (diel č.1) 196 m2, p.č.4080/213 (diel č.2) 9 m2, p.č.4080/214 (diel č.3) 45 m2, p.č.4080/225 (diel č.4) 4m2 v prospech Západoslvenská distribučná, a.s, Čulenova 6, BA</i></p>															



Detail "A"

n.m.

p 4080/213

4080/214

4080/157

PEZINOK 0-7/32  
PEZINOK 0-7/34

PEZINOK 0-7/32  
PEZINOK 0-7/34







Pozemok parc.č.4080/8,  
k.ú. Senec



Pozemok parc.č.4080/8,  
k.ú. Senec



Pozemok parc.č.4080/8,  
k.ú. Senec

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec  
 Obec : 508217 Senec  
 Katastrálne územie : 854964 Senec

Dátum vyhotovenia : 23.2.2021  
 Čas vyhotovenia : 11:13:22  
 Údaje platné k : 22.2.2021 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2949

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 5

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
3972/1	8573	Zastavaná plocha a nádvorie	16		1	1	
Právny vzťah k stavbe súpisné číslo 1692 evidovanej na pozemku parcelné číslo 3972/1							
Iné údaje: Bez zápisu							
3977/2	880	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4080/8	21529	Ostatná plocha	30		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4080/44	17	Zastavaná plocha a nádvorie	99		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
4080/167	36	Zastavaná plocha a nádvorie	18		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 16 Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom
- 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 súčasť
- 30 Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné
- 99 Pozemok využívaný podľa druhu pozemku

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### Stavby

Počet stavieb: 1

Súpisné číslo	Na pozemku parcelné číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh chránenej nehnuteľnosti	Umiestnenie stavby
1692	3972/1	13	odborné učilište		1
Iné údaje: Bez zápisu					

### Legenda

Druh stavby

- 13 Budova ubytovacieho zariadenia

Umiestnenie stavby

- 1 Stavba postavená na zemskom povrchu

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

### Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	<b>Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606</b>	<b>1/1</b>
	Titul nadobudnutia	
	Zápis v zmysle zákona č.446/01 Z.z. Zmena sídla.	
	Iné údaje	
	Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č. X-11/2011/lf/roz. zo dňa 9.2.2011.	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

### Správca

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



### Nájomca

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

### Iná oprávnená osoba

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

### ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

**Výpis je nepoužiteľný na právne úkony**



**Znalec:** Ing. Miroslava Milošovičová, 900 50 Kráľová pri Senci č.197,  
tel. 0918 983 176  
Evidenčné číslo: 912346

**Zadávateľ:** KVALSTAV spol. s r.o., Pribinova č.13, 903 01 Senec

**Číslo spisu/objednávky:** Objednávka ústna zo dňa 28.09.2020

---

# ZNALECKÝ POSUDOK

číslo 145/2020

**Vo veci:** stanovenia všeobecnej hodnoty vecného bremena - jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí (elektrického vedenia VN) na časti pozemku registra "C" parc.č.4080/8 - diel č.1 podľa nového stavu v geometrickom pláne č.57/2020 v obci Senec, k.ú. Senec.

**Počet strán (z toho príloh):** 22 z toho 7 strán príloh

**Počet vyhotovení:** 4



# I. ÚVOD

## 1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena - odplaty za zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí (elektrického vedenia VN) na časti pozemku registra "C" parc.č.4080/8 - diel č.1 podľa nového stavu v geometrickom pláne č.57/2020 v k.ú.Senec, obec Senec, okres Senec.

**2. Účel znaleckého posudku:** Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena.

**3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu):** 02.10.2020

**4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje:** 08.10.2020

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### a) podklady dodané zadávateľom:

- Geometrický plán na vyznačenie vecného bremena..., obec Senec, k.ú. Senec, vyhotovil fm-geo, s.r.o., Majerníková 1/A, Bratislava, dňa 05.03.2020 pod č.plánu 57/2020, úradne overený dňa 19.06.2020 pod číslom G1-977/20 - originál

### b) podklady získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, čiastočný výpis z listu vlastníctva č.2949, obec Senec, k.ú. Senec, vytvorený cez katastrálny portál dňa 02.10.2020 - informatívny výpis
- Kópia katastrálnej mapy, obec Senec, k.ú.Senec, vytvorená cez katastrálny portál dňa 02.10.2020 - informatívna kópia
- Obhliadka skutkového stavu nehnuteľnosti
- Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti

## 6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č.461/2009, ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam(katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

## 7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

### Posudzované veličiny:

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže,



pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je trhová hodnota.

Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku - je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastníkom pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Vecné bremená obmedzujú vlastníka nehnuteľnej veci v prospech niekoho iného tak, že je povinný niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe. Vecné bremená spojené s vlastníctvom nehnuteľnosti prechádzajú s vlastníctvom veci na nadobúdateľa. Pokiaľ sa účastníci nedohodli inak, je ten, kto je na základe práva zodpovedajúceho vecnému bremenu oprávnený užívať cudziu vec, povinný znášať primerane náklady na jej zachovanie a opravy; ak však vec užíva aj jej vlastníkom, je povinný tieto náklady znášať podľa miery používania.

### **Použité postupy:**

Postup výpočtu odplaty za zriadenie vecného bremena:

- stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov,
- stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu za pozemky,
- stanovenie všeobecnej hodnoty vecných bremien.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- metóda porovnávania,
- výnosová metóda (len pozemky schopné dosahovať výnos),
- metóda polohovej diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov porovnávacou metódou:

Porovnávací metóda je metódou porovnávania skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva podobných porovnateľných nehnuteľností. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných nehnuteľností.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou:

Výnosová metóda sa stanovuje kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia, pričom odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnutý formou prenájmu pozemku.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie:

Metóda polohovej diferenciácie spočíva v úprave jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku koeficientom polohovej diferenciácie, ktorý zohľadňuje polohu pozemku v obci, dopravné spojenie, vybavenosť pozemku a iné faktory majúce vplyv na hodnotu nehnuteľnosti.

Na stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov sa používajú metódy:

- metóda porovnávania,
- výpočtom.

Všeobecná hodnota vecného bremena vychádza zo stanovenia ročnej ujmy z očakávaných, trhových, skutočných nájmov v danej lokalite podľa druhu pozemku.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

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



b) Závady viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závady pre zataženého (vlastníka). Výpočet sa vykoná kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom) počas časovo obmedzeného obdobia. Pri stanovení odčerpateľných zdrojov sa postupuje obdobne ako pri stanovení výnosovej hodnoty podľa bodu D.2. vyhlášky. Pri závadách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závadách presne obmedzeného trvania toto obdobie.

## 8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

# II. POSUDOK

## 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

### a) Výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti je stanovená podľa Prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku s použitím Metodiky výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb vydanéj Ústavom súdneho inžinierstva Žilinskej univerzity v roku 2001.

### Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

kde

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

$n$  - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí:

$n = 20$  rokov [rok],

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

### Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov výpočtom:

Pri výpočte nájmu pozemkov bola použitá metóda výpočtom, nakoľko neboli k dispozícii nevyhnutné preskúmateľné podklady o prenájme porovnateľných pozemkov a metóda porovnávaním nemohla byť aplikovaná.

**Všeobecná hodnota nehnuteľností - pozemkov** sa v súlade s príslušným predpisom môže stanoviť porovnávacou metódou, výnosovou metódou (pri pozemkoch schopných dosiahnuť výnos) a metódou polohovej diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou:

Porovnávací metóda je metódou porovnávania skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva podobných porovnateľných nehnuteľností. V súčasnosti použitie tejto metódy je veľmi obmedzené, pretože údaje o skutočných kúpnych cenách nehnuteľností nie sú znalcom dostupné. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb, pričom podklady musia byť identifikovateľné a preukázateľné (doklad o prevode

nehnutelností). Porovnávací metoda je teda vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a typ nehnuteľnosti, keďže vhodné podklady k rozhodujúcemu dátumu neboli znalcovi dostupné.

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov výnosovou metódou:

Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov nie je možné, pretože nehnuteľnosť nie je schopná dosahovať dostatočný výnos formou prenájmu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie:

V posudzovanom prípade je použitá len metóda polohovej diferenciácie vychádzajúca z hodnotenia hlavných vplyvov na všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

## **b) Vlastnícke a evidenčné údaje:**

List vlastníctva č.2949 - čiastočný, obec Senec, k.ú.Senec

### **A. Majetková podstata:**

Parcely registra C

parc.č.4080/8 ostatná plocha o výmere 21529 m<sup>2</sup>, pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

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

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

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

IČO:

spoluvlastnícky podiel 1/1

Titul nadobudnutia Zápis v zmysle zákona č.446/01 Z.z.

Titul nadobudnutia Zmena sídla.

### **C. Ťarchy:**

Bez zápisu.

### **Iné údaje:**

1 Rozhodnutie o oprave chyby v katastrálnom operáte č.X-11/2011/lf/roz. zo dňa 9.2.2011.

### **Poznámka:**

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením bola vykonaná dňa 02.10.2020.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti bola vyhotovená digitálnym fotoaparátom dňa 02.10.2020.

## **d) Technická dokumentácia:**

Netýka sa ohodnocovaných nehnuteľností, nakoľko predmetom ohodnotenia nie je stavba a pre splnenie znaleckej úlohy nie je potrebná projektová dokumentácia.

## **e) Údaje katastra nehnuteľností:**

Právna dokumentácia bola porovnaná so skutkovým stavom a boli zistené nasledovné skutočnosti:

- pozemok je evidovaný v katastri nehnuteľností v súlade so skutkovým stavom, je zapísaný na liste vlastníctva a je zakreslený na kópii katastrálnej mapy,
- na odčlenenie časti pozemku pre zriadenie vecného bremena bol vypracovaný geometrický plán, ktorý je súčasťou znaleckého posudku. Údaje z geometrického plánu nie sú evidované v katastrálnej mape a nie sú evidované v popisných informáciách na liste vlastníctva.

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

- Pozemok parc.č.4080/8, diel č.1 podľa nového stavu GP č.57/2020, k.ú. Senec



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

Inžinierska stavba - komunikácia na parc.č.4080/8

**2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY****a) Analýza polohy nehnuteľností:**

Ohodnocovaná nehnuteľnosť leží v zastavanom území obce Senec, v jej obytnej lokalite. Obec Senec je mestom, ktoré leží východným smerom od Bratislavy vo vzdialenosti 25 km. Má počet obyvateľov 19963 obyvateľov (stav k 31.12.2019). Predmetná lokalita je zabývanou lokalitou so zástavbou bytovými a rodinnými domami. Lokalita sa nachádza cca 1000 m od úplného centra mesta a doba jazdy autom do centra je cca 3 min. V okolí sa nenachádza žiadna priemyselná činnosť. Lokalita je rovinatá, má dobrú technickú vybavenosť, a to verejnú vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú a plynovú prípojku. V predmetnej lokalite sa nachádzajú chodníky pre peších a pouličné osvetlenie. Pozemok je sčasti zastavaný miestnou komunikáciou a sčasti tvorí zelený pás. Pracovné možnosti obyvateľstva v obci sú dostatočné v mieste. V lokalite je priemerná hustota obyvateľstva a bez konfliktných skupín obyvateľstva. Doprava v meste je zabezpečená autobusovou a železničnou dopravou, taxislužbou a mestskou dopravou. Najbližšia zastávka verejnej dopravy (autobus SAD) sa nachádza cca 400 m od nehnuteľnosti, zastávka MHD je priamo v lokalite. V obci sa nachádza široká sieť obchodov, kompletná sústava úradov (mestský, obvodný, daňový, katastrálny, colný, stavebný, pozemkový úrad a ďalšie), dobrá občianska vybavenosť, a to pošta, banky, poliklinika, školy. Nachádzajú sa tu kultúrne zariadenia, reštaurácie a služby obyvateľstvu. V obci sa nachádzajú prírodné jazerá - Slnéčné jazerá. Kvalita životného prostredia v okolí stavby je dobrá, v okolí je minimálny hluk a prach od dopravy, v lokalite je len obslužná doprava.

**b) Analýza využitia nehnuteľností:**

Pozemok sa sčasti využíva ako miestna komunikácia a je zastavaný cestným telesom a sčasti tvorí zelenú plochu. Iné využitie sa nedá predpokladať.

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

K predmetnej nehnuteľnosti sa k dátumu ohodnotenia neviažu žiadne ťarchy. V danej lokalite nie je predpoklad vzniku rizík s využívaním nehnuteľnosti.

**2.1 POZEMKY****2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE****2.1.1.1 Pozemok****POPIS**

Ohodnocovaný pozemok parc.č.4080/8 sa nachádza v zastavanom území obce Senec, k.ú. Senec. Pozemok je vedený v katastri nehnuteľností ako ostatná plocha. Obec Senec má počet obyvateľov 19963 (stav k 31.12.2019), má prímestskú autobusovú a železničnú dopravu a tiež mestskú dopravu. V obci Senec sa prejavuje záujem o kúpu pozemkov zo strany obyvateľov Bratislavy a vzhľadom na vybudované športovo-kúpeľné centrum v obci a budované logistické centrum je zvýšená cena pozemkov. S ohľadom na tieto skutočnosti stanovujem východiskovú hodnotu pozemku na 80 % z ceny pozemkov v Bratislave, t.j. 53,11 €/m<sup>2</sup>.

Pozemok sa nachádza v obytnej časti obce, v širšom centre obce, mimo hlavných ulíc so zástavbou rodinnými a bytovými domami. V predmetnej lokalite nie je žiadna priemyselná činnosť. Lokalita má dobrú technickú vybavenosť, a to verejný

vodovod, kanalizáciu, elektrickú prípojku a plynovú prípojku. Lokalita má rovinný charakter a nie je nadmerne zaťažená hlukom a prachom od dopravy. Pozemok je súčasťou verejného priestoru a súčasťou školského dvora. Tvar pozemku, jeho veľkosť a poloha v školskom dvore v súvislosti s jediným možným súčasným využitím, obmedzuje možnosti využitia. Uvedené skutočnosti sú zohľadnené v redukovacom faktore.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
4080/8, diel č.1	ostatná plocha	196	196,00	1/1	196,00

**Obec:**

Senec

**Východisková hodnota:** $VH_{MJ} = 80,00\% \text{ z } 66,39 \text{ €/m}^2 = 53,11 \text{ €/m}^2$ 

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
$k_s$ koeficient všeobecnej situácie	4. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné zóny miest nad 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest nad 50 000 obyvateľov, prednostné oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta, oblasti rekreačných stavieb v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,30
$k_v$ 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	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
$k_I$ koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,50
$k_z$ 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, nemedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,50

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,30 * 0,90 * 1,00 * 1,30 * 1,50 * 1,00 * 0,50$	1,1408
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 53,11 \text{ €/m}^2 * 1,1408$	60,59 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 196,00 \text{ m}^2 * 60,59 \text{ €/m}^2$	11 875,64 €



### 3. NÁJMY

#### 3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

##### 3.1.1 Pozemok

Všeobecná hodnota ročného nájmu pozemku je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu pozemku ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď vlastník pozemku aj nájomca pozemku budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou.

Metóda na základe všeobecnej hodnoty pozemku:

Podkladom pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku výpočtom je stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku. Vychádzajúc zo všeobecnej hodnoty pozemku sa všeobecná hodnota nájmu pozemku stanoví nasledujúcim výpočtom:

Nájom za rok na m<sup>2</sup> :

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

kde:

$V\dot{S}H_{POZMJ}$  - všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m<sup>2</sup> ],

$k$  - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100],  
Pri stanovení všeobecnej hodnoty nájmu sa používa úroková miera v rozpätí obmedzené dole základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky (od 18.09.2019 je sadzba ECB pre hlavné refinančné operácie na úrovni 0,0%) a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov peňažných ústavov. V znaleckej praxi sa používa pri stanovení všeobecnej hodnoty z hľadiska opatrnosti hodnota blízka dolnej hranici intervalu. Z uvedeného dôvodu je úroková miera uvažovaná na úrovni 0,18% (zdroj informácií je [www.nbs.sk](http://www.nbs.sk) - úrokové sadzby termínovaných vkladov v bankách - vklady nefinančných spoločností so splatnosťou do 2 rokov posledné známe a zverejnené).

$k_n$  - koeficient zohľadňujúci daňové zataženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná  $(100+N)/100$ , kde  $N$  vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách). Daň z príjmu platná pre posudzované obdobie je 21,00% pre právnické osoby.

$n$  - obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla v intervale 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov. Spodná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), umiestnené v dobrej polohe (spravidla v centre sídla) a s dobrými fyzickými charakteristikami (pripojenie na technickú infraštruktúru, možnosť zástavby viacpodlažnými budovami podľa platného územného plánu a pod.). Horná hranica odporúčaného intervalu je vhodná pre pozemky s nízkym, prípadne až žiadnym predpokladom návratnosti (očakávaný nízky až žiadny výnos), umiestnené v nevhodnej polohe a to v sídle aj mimo neho (spravidla pozemky v odlahlých, nie však rekreačných, polohách) a s nevhodnými fyzickými charakteristikami (žiadne alebo výrazne obmedzené možnosti pripojenia na technickú infraštruktúru, nevhodný tvar pozemku, bez možnosti zástavby). Vzhľadom na predpokladané využitie pozemkov a ich polohu (územie mesta s možnosťou napojenia na všetky IS) bolo obdobie predpokladanej návratnosti investície stanovené na 20 rokov.

<b>VŠH m<sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciáciou:</b>	60,590 €
<b>Obdobie predpokladanej návratnosti investície:</b>	20 rokov
<b>Úroková miera:</b>	0,18 %
<b>Daň z príjmu:</b>	21 %
<b>Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:</b>	1,21
<b>Počet MJ pozemku:</b>	196,00 m <sup>2</sup>

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 60,590 * \left[ \frac{(1 + 0,0018)^{20} * 0,0018}{(1 + 0,0018)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 3,735 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu: } V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 196,00 \text{ m}^2 * 3,735 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{732,06 \text{ €/rok}}$$

## 4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

### 4.1 Právo uloženia IS

#### POPIS

##### Stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena:

Vecné bremeno obmedzuje vlastníka pozemku v prospech iného, v tomto prípade právo uloženia inžinierskych sietí a pásmo ochrany inžinierskych sietí. Charakter vecného bremena je odplateľný. Vecné bremeno pre účely znaleckého posudku chápeme v tomto prípade ako jednorazovú odplatu za jeho zriadenie. Predpokladáme neobmedzenú dobu jeho trvania.

##### Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena je vykonaný podľa časti F. prílohy č. 3 vyhlášky:

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

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

$$OZBE = \text{hrubý výnos} - \text{náklady} - \text{strata}$$

Budúci znížený odčerpateľný zdroj je peňažná suma, ktorú získa vlastník pri riadnom hospodárení v čase trvania závady (určitého obmedzenia užívania). Budúcim zníženým odčerpateľným zdrojom sa spravidla rozumie disponibilný výnos z prenájmu pozemku so zohľadnením závady. Na jednoznačnejšie odčlenenie vplyvu závady na dosahovaní výnosu z prenájmu pozemku sa jej vplyv odhaduje oddelene od straty, aj keď obmedzenie ju svojim spôsobom zvyšuje, resp. zvyšuje riziko straty príjmu.



OZBU = hrubý výnos - náklady - strata - obmedzenie

Pri stanovení výšky odčerpateľných zdrojov sú odborným odhadom určené náklady na správu a údržbu a daň z nehnuteľnosti. Výška nákladov na správu a údržbu sú určené odborným odhadom a daň z nehnuteľností je uvažovaná podľa platného VZN č.8/2018 Mesta Senec.

Zohľadnenie straty je nevyhnutnou podmienkou objektivizácie. Spravidla sa strata uvažuje v rozsahu od 0 % do 75 %, pričom 0 % sa používa ojedinele pri pozemkoch s nadpriemerne vysokým záujmom o ich nájom. Hodnota 75 % sa používa v prípadoch, keď existuje predpoklad, že o pozemky v danom mieste je veľmi nízky záujem o ich nájom.

Obmedzenie straty z titulu závady je stanovené so zohľadnením rozsahu závady. Obmedzenie sa do výpočtu sa dosadzuje v % v kombinácii so stratou uvažovanou z prenájmu, pričom platí podmienka: (strata+ obmedzenie)  $\leq$ 100%.

Maximálna hodnota odhadovaného obmedzenia (100%) nastáva v prípadoch, keď je celý pozemok zaťažený bez možnosti jeho ďalšieho využitia vlastníkom - v takom prípade vlastník nemá možnosť získať výnos z prenájmu. Minimálna hodnota odhadovaného obmedzenia nastáva v prípadoch, keď je pozemok naďalej využívaný vlastníkom na pôvodný účel s minimálnym zásahom do jeho užívacích práv - jedná sa o prípady práva umiestnenia podzemného alebo nadzemného vedenia inžinierskej siete alebo bezodplatne alebo právo prechodu a prejazdu.

V posudzovanom prípade stanovujem výšku obmedzenia z titulu závady (právo uloženia inžinierskych sietí) hodnotou 15 %.

Mieru bežnej straty odhadujem vo výške 25 %, vzhľadom na možnosti súčasného využitia - pozemok pod spevnenou komunikáciou a vzhľadom na polohu, výmeru a jeho pôdorysný tvar.

#### 4.1.1 Základné údaje

<b>Zadelenie vecného bremena:</b>	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
<b>Obdobie:</b>	Časovo neobmedzené
<b>Doba trvania:</b>	20 r.
<b>Úroková miera:</b>	0,18 %

#### 4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Nájom výpočtom	196	m <sup>2</sup>	196,00	3,735	732,06

#### 4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

##### Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	$0,08 \cdot 732,06$	58,56
Daň z nehnuteľností	$196 \cdot 4,64 \cdot 0,0055$	5,00
<b>Predpokladané bežné náklady spolu:</b>		<b>63,56</b>

**Odhadovaná strata:** 25 %

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

$$OZ_{BE} = 732,06 - 63,56 - 183,02 \text{ (25\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 485,48 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

**Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady**

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Náklady na správu a údržbu	$0,08 * 732,06$	58,56
Daň z nehnuteľností	$196 * 4,64 * 0,0055$	5,00
<b>Predpokladané budúce náklady spolu:</b>		<b>63,56</b>

**Odhadovaná strata:** 25 %

**Obmedzenie z titulu závady:**

skutočné: 15 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$15 * (100 - 25) / 100 = 11,25 \%$$

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

$$OZ_{BU} = 732,06 - 63,56 - 183,02 \text{ (25\% strata)} - 82,36 \text{ (11,25\% obmedzenie)} = 403,12 \text{ €/rok}$$

#### 4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |403,12 - 485,48| = \mathbf{82,36 \text{ €/rok}}$$

#### 4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera:  $k = 0,18 / 100 = 0,0018$

**Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena**

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

$$V\check{S}H_{VB} = 82,36 * \frac{(1 + 0,0018)^1 - 1}{(1 + 0,0018)^1 * 0,0018}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{82,21 \text{ €}}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 82,21 / 196 = \mathbf{0,42 \text{ €/m}^2}$$



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

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

$$V\check{S}H_{VB} = 82,36 * \frac{(1 + 0,0018)^{20} - 1}{(1 + 0,0018)^{20} * 0,0018}$$

$$V\check{S}H_{VB} = \mathbf{1\ 616,47\ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 1\ 616,47 / 196 = \mathbf{8,25\ €/m^2}$$

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

#### Pozemky:

Druh pozemku	Číslo parcely	Výmera (m2)
Pozemok	4080/8, diel č.1	196,00

### 2. OTÁZKY A ODPOVEDE

#### Úloha:

Stanoviť všeobecnú hodnotu vecného bremena nehnuteľnosti v zmysle Prílohy č.3 vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, v platnom znení, a to:

- stanovenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena práva uloženia inžinierskych sietí na časti pozemku registra "C" parc.č.4080/8 - diel č.1 podľa nového stavu v geometrickom pláne č.57/2020 v k.ú.Senec, obec Senec, okres Senec.

Výpočet odplaty za zriadenie vecného bremena - právo uloženia inžinierskych sietí bol vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy (rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom). Stanovenie jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena vychádza z odhadu všeobecnej hodnoty pozemku metódou polohovej diferenciácie a odhadu hodnoty nájmu, ktoré sú stanovené výpočtom z dostupných podkladov.

Všeobecnú hodnotu vecného bremena stanovenú v znaleckom posudku považujem za znalecký odhad najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by mala dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď zmluvné strany konajú s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnútkou. Odhad všeobecnej hodnoty je na úrovni vrátane DPH.

### 3. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Právo uloženia IS	1 616,47	znižuje
<b>Spolu VŠH</b>	<b>1 616,47</b>	
<b>Zaokrúhlene</b>	<b>1 620,00</b>	

**Slovom: Jedentisícšesťstodvadsať Eur**



**Úrad Bratislavského samosprávneho kraja  
Riaditeľ úradu**

**KVALSTAV s.r.o.**  
Pribinova 13  
903 01 Senec

Váš list číslo/zo dňa  
/

Naše číslo  
02792/2018/SM-62

Vybavuje/linka  
Mgr. Erika Horváthová  
02/4826 4289

Bratislava  
09.01.2019

Vec

**Stanovisko k Žiadosti o vydanie súhlasu k preložke VN vedenia, k.ú. Senec**

Úrad Bratislavského samosprávneho kraja obdržal Vašu žiadosť vo veci preložky káblového VN vedenia trasovanej na pozemku parc. č. 4080/8, v katastrálnom území Senec, evidovanom na LV č. 2949, ktorý je vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja.

Po analýze Vami predloženej projektovej dokumentácie stavby SO 11 – preložka káblového VN vedenia v katastrálnom území Senec, Úrad Bratislavského samosprávneho kraja **nemá námietky** s realizáciou predmetnej preložky za nasledovných podmienok:

- nové VN vedenie žiadame viesť v rámci možností v nespevnených plochách – trávniku,
- v mieste prechodu VN vedenia kolmo cez jestvujúcu betónovú cestu, žiadame poškodený povrch uviesť do pôvodného stavu,
- investor kontaktuje správcu objektu a oboznámi ho o priebehu realizácie predmetnej preložky na pozemku par. č. 4080/8, k.ú. Senec,
- povinnosť investora zabezpečiť v rámci kolaudačného procesu povinnosť budúcich vlastníkov striepiť prevádzku školy, športového dvora s celodennou prevádzkou a školskej jedálne, ktorá zároveň slúži ako spoločenská miestnosť a organizuje spoločenské akcie aj v nočných hodinách,
- majetko-právneho usporiadanie k dotknutému pozemku parc. č. 4080/8, k.ú. Senec, formou uzatvorenia zmluvy o zriadení odplatného vecného bremena. Pre potreby zriadenia vecného bremena je potrebné doložiť geometrický plán rozsahu zaťaženia predmetu nášho vlastníctva vrátane ochranného pásma k preložke VN vedenia, znalecký posudok na ocenenie hodnoty vecného bremena odplatnou formou v prospech Bratislavského samosprávneho kraja a návrh zmluvy.

S pozdravom

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

**RNDr. Ing. Marián Viškupič**  
riaditeľ Úradu BSK



Kysucká 14, 903 01 Senec

BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O. BOX 105	
DOŠLO DŇA: - 3 - 09 - 2018	RZ: ZH: LU:
Ev. č. záznamu: 29147/2018	
Č. opisu:	
Prílohy:	Vybavuje:

~~KVALSTAV, s.r.o.~~

~~Pribinova 13~~

~~903 01 Senec~~

Senec, 28.8.2018

Naše číslo

Vaše číslo:

Vybavuje:

Tel. číslo:

168/2018

Ing. Varga

0905 714 712

**Vec: Prekládka VN – vyjadrenie**

Dňa 27.8.2018 sme vykonali obhliadku miesta prekládky VN vedenia za prítomnosti pána Kvála. Jestvujúce pripojenie je vedené na pozemkoch, ktorého ste vlastníkom. Nové vedenie žiadame viesť v rámci možností v nespevnených plochách – trávniku. V mieste prechodu VN vedenia kolmo cez jestvujúcu betónovú cestu, žiadame ju uviesť do pôvodného stavu.

Pokiaľ sa jedná o umiestnenie plánovanej trafostanice, žiadame Vás, aby nezasahovala priamo stavby, ani ochranné pásmo na pozemok, ktorý je v našej správe a je majetkom Bratislavského samosprávneho kraja.

O začiatku prác nás informujte vopred a miesto výkopových prác riadne označte a zabezpečte aby nedošlo k úrazu, nakoľko na tomto voľnom priestore sa môžu nachádzať maloleté osoby, deti základných škôl.

**Stredná odborná škola  
automobilová a podnikania  
01 Senec**

.....

.....

Ing. Hrubanová Ľubomíra-riaditeľka

KVALSTAV, s.r.o., Pribinova 13, 903 01 Senec

Vz. Jana Tarinová, Nám. Hraničiarov 23, 851 03 Bratislava, jana. tarinova@gmail.com

<b>BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ</b>	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DŮŠLO DŇA: - 2 -08- 2013	RZ: ZH: LU:
Ev. č. záznamu: 25 867 / 2013	
Č. spisu: 120	
Prílohy:	Vybavuje:

Úrad Bratislavského samosprávneho kraja

Sabinovská 16, P.O.BOX 106

820 05 Bratislava

Vybavuje: J. Tarinová 0915 786 066

VEC: Žiadosť o vydanie súhlasu k preložke VN vedenia, k. ú. Senec

Na základe tejto žiadosti Vás prosíme v zastúpení investora Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, Bratislava o vydanie súhlasného stanoviska k preložke VN vedenia. VN vedenie sa momentálne nachádza na pozemkoch spoločnosti KVALSTAV, s.r.o. a je ním napájaná Vaša budova SOŠ v Senci na Kysuckej ul. Celú preložku zrealizuje Západoslovenská distribučná, a.s. na základe uzatvorenej zmluvy o preložke s našou spoločnosťou. V prílohe Vám prikladáme projektovú dokumentáciu SO 11 – preložka káblového VN vedenia.

Za kladné vybavenie tejto žiadosti Vám vopred ďakujeme.

S pozdravom

Prílohy:

- plná moc ZSDIS, a.s.
- plná moc Jana Tarinová
- LV, KM