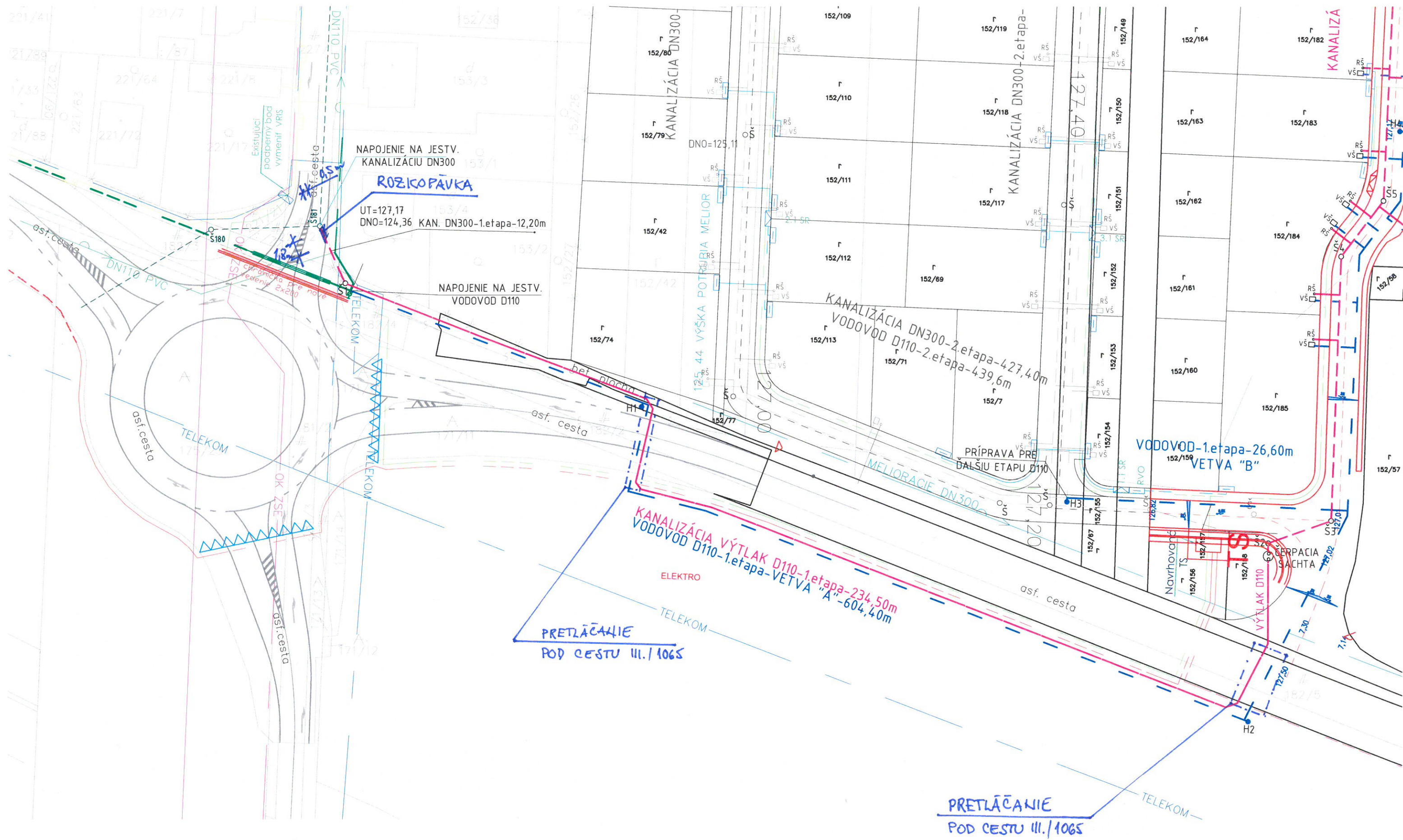


Časti sietí na pozemkoch BSK - vyznačené červenou farbou

Bratislavský > Senec > Nová Dedinka > k.ú. Dedinka pri Dunaji





Spopis
NR SR č. 145/1992
o správe katastra

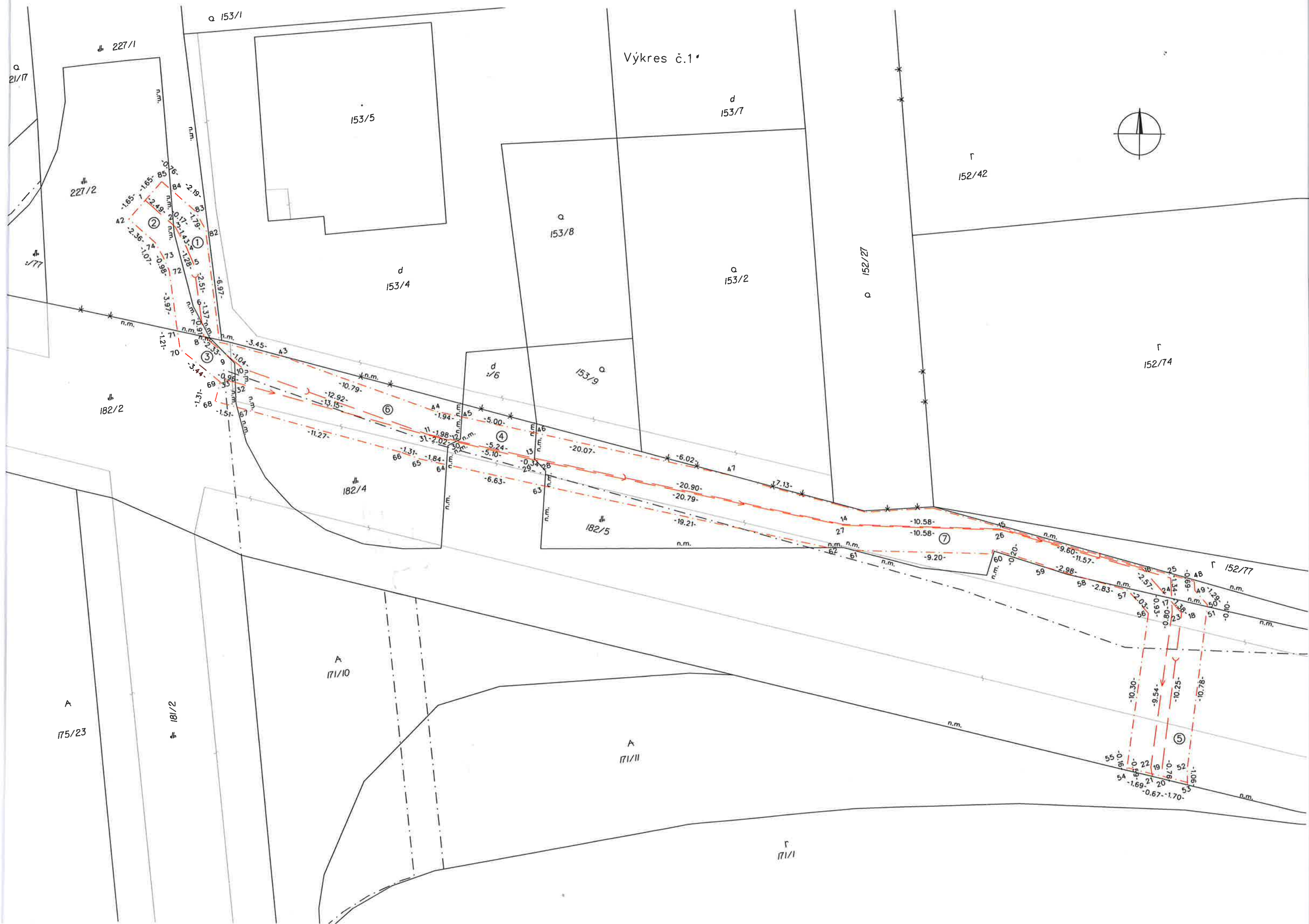
10

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

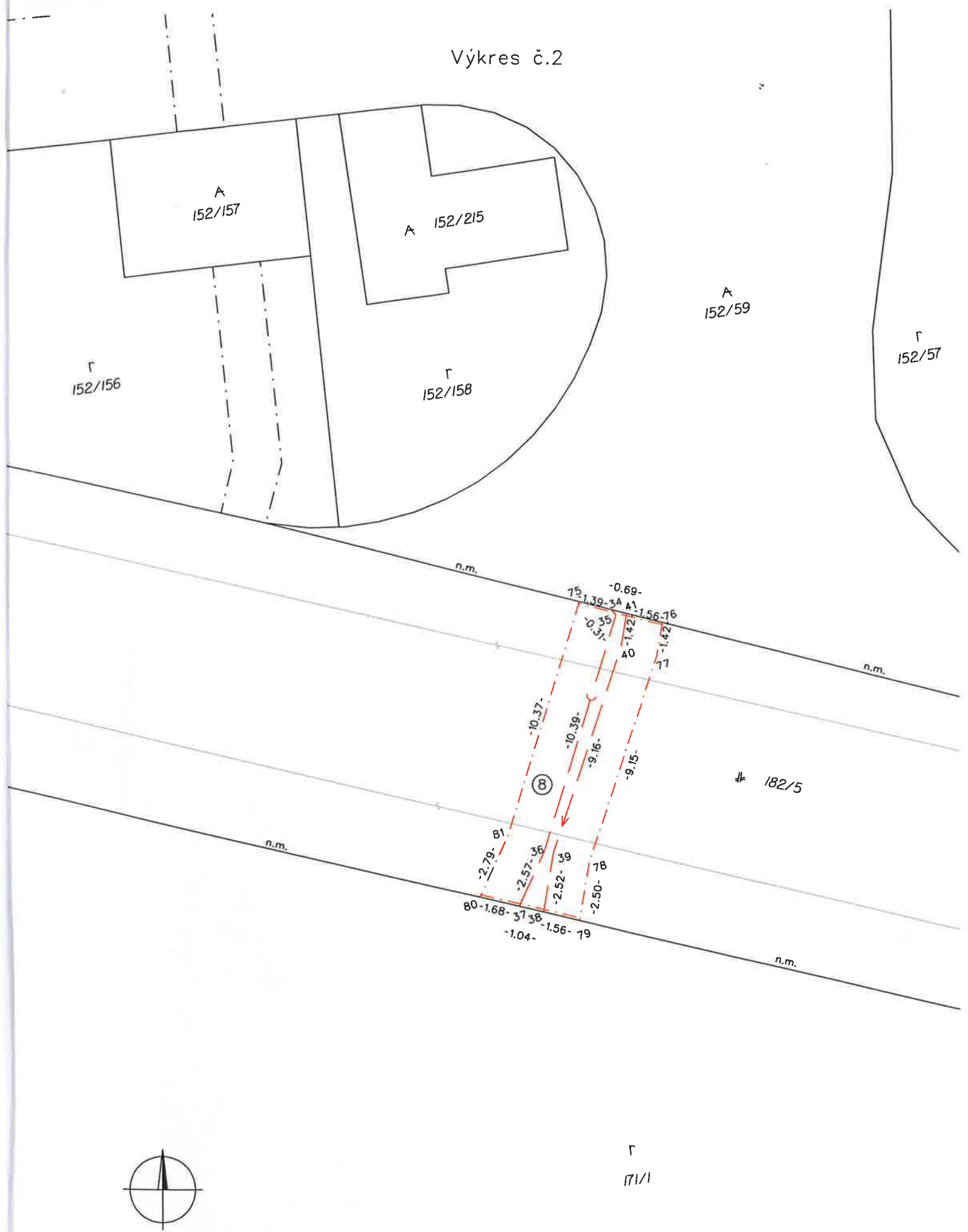
Vyhotovitel fm-geo, s.r.o. Majerníková 1/A 84105 Bratislava fmgeofmgeo@gmail.com IČO: 36716707		Kraj Bratislavský	Okres Senec	Obec Nová Dedinka
		Kat. územie Dedinka pri Dunaji	Číslo plánu 247/2021	Mapový list č. ZS XVII-22-14
GEOMETRICKÝ PLÁN				
Vyhotovil		Autorizačne overil		
Dňa: 23.9.2021	Meno: Ing. František Mego	Dňa: 23.9.2021	Meno: Ing. František Mego	Úradne overil Meno: Ing. Andrea Krizsanová
Nové hranice boli v prírode označené neboli stabilizované		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a katastrálnom územnom usporiadaní		
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1023		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		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
Vyčíslenie rozsahu vecného bremena															
636		227/1		3387	zast.pl.	1			227/1	16	227/1		3387	zast.pl.	BSK, Sabinovská 16, BA
636		227/2		138	zast.pl.	2			227/2	15	227/2		138	zast.pl.	detto
636		182/2		1649	zast.pl.	3			182/2	9	182/2		1649	zast.pl.	detto
						4			182/2	19				22	
						5			182/2	47				22	
636		182/4		139	zast.pl.	6			182/4	57	182/4		139	zast.pl.	detto
														22	
636		182/5		5444	zast.pl.	7			182/5	118	182/5		5444	zast.pl.	detto
						8			182/5	49				22	
Spolu:			1	0757						330		1	0757		
Legenda: kód spôsobu využívania 22 - Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti															
Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia a užívania inžinierskej siete (vodovod, kanalizácie) vo vyznačenom rozsahu ochranného pásma na pozemkoch reg. C-KN p.č.227/1 (diel č.1)16m2, 227/2 (diel č.2)15m2, p.č.182/2 (diel č.3)9 m2, (diel č.4)19 m2, (diel č.5)47 m2,182/4 (diel č.6)57 m2, p.č. 182/5 (diel č.7) 118m2, (diel č.8) 49m2 v prospech Bratislavský samosprávny kraj Sabinovská 16, Bratislava.															



Výkres č.2



Znalkyňa v odbore Stavebníctvo: odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty nehnuteľností Ing. arch. Iveta Horáková, bytom Palisády č. 42, 811 06 Bratislava
tel.: 0903246030, iveta.horakova@gmail.com

Zadávatel': WERTIKA s.r.o., Agátová 1, 844 27 Bratislava

Číslo spisu/objednávky: ústna

ZNALCKÝ POSUDOK

č. 139 / 2021

Vo veci stanovenia všeobecnej hodnoty jednorázového odplatného vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva v ploche dielu 1 k pozemku parc. č. 227/1; v ploche dielu 2 k pozemku parc. č. 227/2; v ploche dielu 3-4-5 k pozemku parc. č. 182/2; v ploche dielu 6 k pozemku parc. č. 182/4 a v ploche dielu 7-8 k pozemku parc. č. 182/5 v k.ú. Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec, z dôvodu uloženia vodovodu a kanalizácie, s právom vstupu za účelom opravy a údržby vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich prevádzku

Počet strán (z toho príloh): 37 (24A₄)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania: stanoviť znaleckým odhadom všeobecnú hodnotu VB na časti pozemkov parc.č. 182/2; 182/4-5 a 227/1-2 v KNC k.ú. Dedinka pri Dunaji ku dňu ohodnotenia podľa Vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

2. Účel znaleckého posudku: podklad k uzavretiu zmluvy o vecnom bremene

3. Dátum, ku ktorému je posudok vypracovaný: 01.11.2021

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 27.10.2021

5. Podklady na vypracovanie znaleckého posudku:

a) podklady dodané zadávateľom

1. Podklady na vypracovanie posudku:

- Geometrický plán č. 147/2021 overený katastrom pod č. G1-1814/21 z 18.10.2021
- Stavebné povolenie vydané Okresným úradom Senec pod č.OU-SC-OSZP-2020/005088/G-72/Ke z 28.08.2020, právoplatné dňom 21.10.2020
- Situácia – definitívny stav uloženia

b) podklady získané znalcom

- výpis z listu vlastníctva č. 636 k.ú. Dedinka pri Dunaji, zo dňa 01.11.2021
- Ústne údaje zadávateľa o nehnuteľnosti
- Vlastné poznatky o podmienkach v mieste nehnuteľnosti
- Archív znalca

6. Použité predpisy

- Vyhl. 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 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
- Vyhláška č. 491/2004 Z.z. o odmenách, náhradách výdavkov a náhradách za stratu času pre znalcov, tlmočníkov a prekladateľov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 – Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších predpisov
- Územný plán mesta

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov :

Podľa vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, podľa prílohy 3, oceňovanie nehnuteľností je možné k výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľnosti pristúpiť spôsobmi (postupy výpočtu):

- porovnaním
- výnosovou metódou (pozemky)
- metódou polohovej diferenciácie

Výber vhodnej metódy vyberie znalec.

Pri použití metódy polohovej diferenciácie pozemkov, tie sa delia na skupiny: pozemky na zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách a pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu.

Obce a lokality v okolí miest so zvýšeným záujmom o kúpu nehnuteľností na bývanie alebo rekreáciu môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 80 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o iné druhy nehnuteľností (napríklad priemyselné, poľnohospodárske využitie) okrem pozemkov zriadených záhradkových, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú hodnotu do 60 % z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

V prípade záujmu o pozemky v zriadených záhradkových osadách, chatových osadách a hospodárskych dvoroch poľnohospodárskych podnikov môžu mať jednotkovú východiskovú cenu do 50% z východiskovej hodnoty obce (mesta), z ktorej vyplýva zvýšený záujem. V takých prípadoch sa koeficient polohovej diferenciácie vzťahuje na obec, z ktorej vyplýva zvýšený záujem.

Technická infraštruktúra pozemku sa posudzuje z pohľadu možného priameho napojenia cez vlastné, prípadne obecné pozemky (napr. komunikácie). Hodnota koeficientu v odporúčanom intervale je závislá od náročnosti (finančnej, technickej a pod.) súvisiacej s napojením.

Povyšujúce a redukujúce faktory možno použiť iba v prípadoch, ak už neboli zohľadnené vo východiskovej hodnote alebo v predchádzajúcich koeficientoch.

V prípade, že sa faktor nevyskytuje, koeficient povyšujúcich alebo redukujúcich faktorov je 1.

Pri výpočte všeobecnej hodnoty porovnaním sa hodnota zisťuje porovnaním oceňovanej nehnuteľnosti s nehnuteľnosťami, pri ktorých sa v danom mieste a čase už zrealizovali prevody a sú od týchto úkonov dostupné podklady na porovnanie (kúpne zmluvy, rozhodnutia súdov, exekučné rozhodnutia, výsledky konkurzov a znalecké posudky, na základe ktorých boli prevody či prechody vložené do katastra nehnuteľností, ďalej ponuky realitných kancelárií). Pri výpočte sa pri výpočte používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch stavieb alebo pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku 1m² s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných stavieb a pozemkov. Podklady na porovnanie (doklady o prevode alebo prechode nehnuteľností, prípadne ponuky realitných kancelárií) musia byť identifikovateľné. Pri porovnaní sa musia vylúčiť všetky vplyvy mimoriadnych okolností trhu (napr. príbuzenský vzťah medzi predávajúcim a kupujúcim, stav tiesne predávajúceho alebo kupujúceho a pod.)

VÝNOSOVÁ HODNOTA : odčerpateľným zdrojom sa rozumie ročný disponibilný výnos z využívania nehnuteľnosti formou prenájmu, stanovený spravidla z uzatvorených nájomných zmlúv. Ak sa výška nájmu nedá zistiť pre nedostatok podkladov napr. nie sú v čase ohodnotenia prenajaté, vychádza sa z nájomných sadzieb, ktoré sa pri riadnom obhospodarovaní majetku dajú trvalo dosiahnuť. Vypočíta sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov na využívanie nehnuteľnosti (prevádzkových, správnych nákladov, nákladov na údržbu a pod.) znížený o odhad predpokladaných strát výnosu z nájomného s ohľadom na typ majetku, jeho polohu, využiteľnosť a pod. Náklady na využívanie nehnuteľnosti sa spravidla určia podľa predložených dokladov, najmä platobného výmeru na daň z nehnuteľností, poisťnej zmluvy a pod., prípadne odhadom z východiskovej hodnoty alebo hrubého výnosu s ohľadom na veľkosť majetku a predpokladanú výšku pri jeho riadnom obhospodarovaní. Do nákladov sa nezahŕňajú náklady, ktoré sú

nájomníkom platené osobitne, alebo náklady, o ktoré je znížená sadzba nájomného použitá pri výpočte hrubého výnosu.

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 neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota* alebo *nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.

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

8. Osobité požiadavky zadávateľa: stanoviť všeobecnú hodnotu jednorázového odplatného vecného bremena častí pozemkov stanovené geodetom

II. POSUDOK

1. Všeobecné údaje, ktoré obsahujú najmä:

a) výber použitej metódy:

Všeobecná hodnota je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie podľa platnej vyhl. MS č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, príloha 3, programom HYPO verzia 19.50

b) vlastnícke a evidenčné údaje:

sú uvedené na výpise z čiastočného LV č. 636 v prílohe posudku a to:

Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, 820 05 Bratislava, v podiele 1/1

1.3 Obhliadka a zameranie nehnuteľnosti: predmet posúdenia bol obhliadnutý dňa 26.10.2021

1.4 Porovnanie technickej dokumentácie so skutkovým stavom: porovnaním popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so skutočným stavom nebolo možné v teréne jednoznačne určiť

1.5 Údaje katastra nehnuteľností: porovnanie popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností sú v súlade.

1.6 Vymenovanie jednotlivých častí nehnuteľnosti:

a/ pozemok p.č. 227/1, zast. pl. o celkovej výmere 3387 m², diel č. 1 podľa GP o výmere 16 m²

b/ pozemok p.č. 227/2, zast. pl. o celkovej výmere 138 m², diel č. 2 podľa GP o výmere 15 m²

c/ pozemok p.č. 182/2, zast. pl. o celkovej výmere 1649 m², diel č. 3-4-5 podľa GP o výmere 75 m²

d/ pozemok p.č. 182/4, zast. pl. o celkovej výmere 139 m², diel č. 6 podľa GP o výmere 57 m²

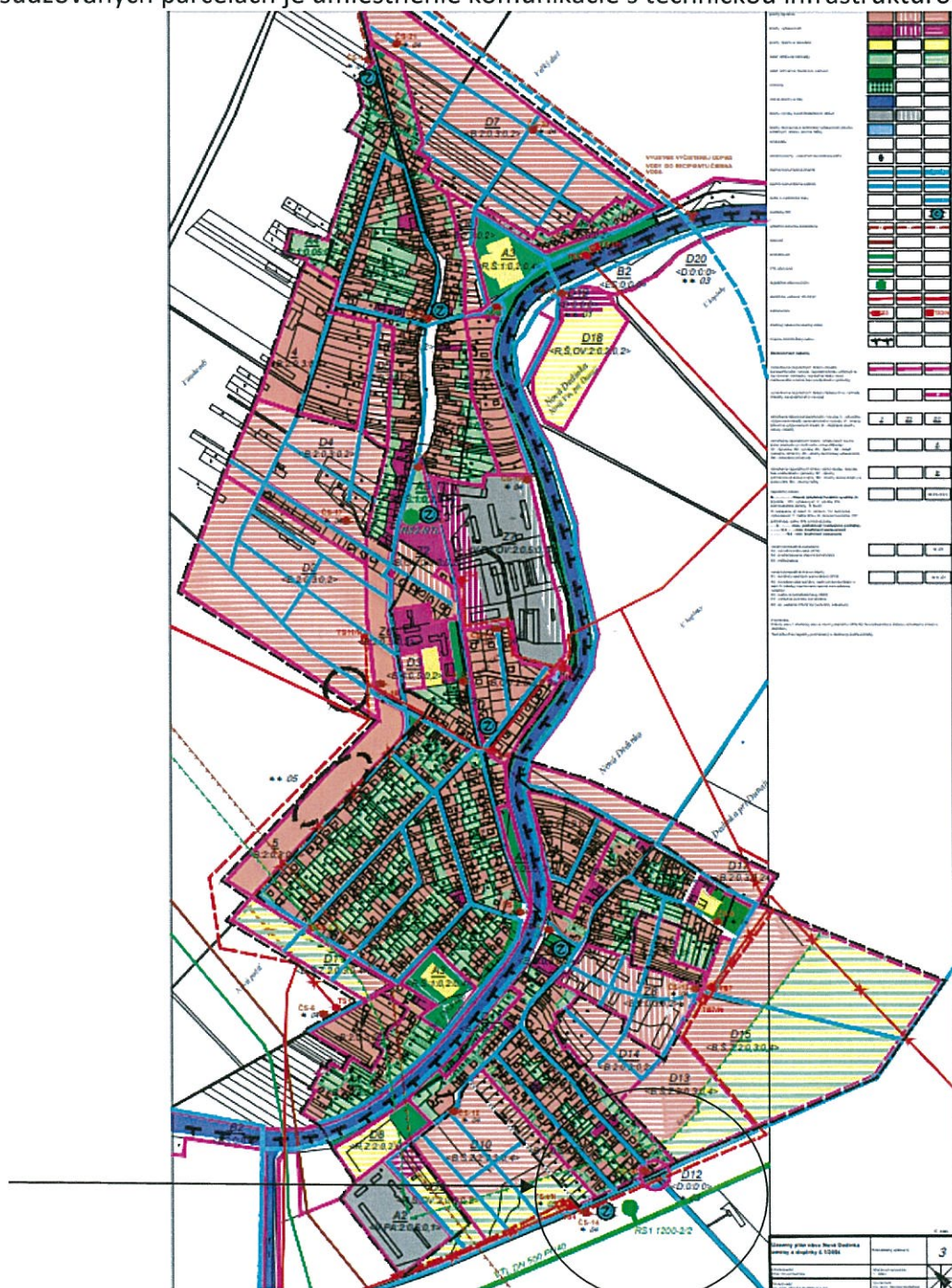
e/ pozemok p.č. 182/5, zast. pl. o celkovej výmere 5444 m², diel č. 7-8 podľa GP o výmere 167 m²

1.7. Vymenovanie jednotlivých stavieb a nehnuteľností, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia: nie sú známe

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a/ Analýza polohy nehnuteľností:

Predmetom ohodnotenia sú pozemky reg. KNC p.č. 227/1-2, p.č. 182/2 a p. č.182/4-5 k.ú. Dedinka pri Dunaji, mimo zastavaného územia obce. V rámci obce Nová Dedinka sú pozemky situované na okraji obce, zahrnuté ako komunikácia s umiestnením technickej líniovej infraštruktúry s doplnením infraštruktúry pre novobudovanú kobercovú výstavbu rodinných domov. Ťarchou na posudzovaných parcelách je umiestnenie komunikácie s technickou infraštruktúrou.



Platný Územný plán obce Nová Dedinka, zmeny a doplnky 2004

b/ Analýza využitia nehnuteľností:

pozemky sú a budú užívané v súlade s územným plánom obce

c/ Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností a závädy viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou: bude zriadené vecné bremeno spočívajúc v povinnosti vlastníka p.č. 227/1-2, p.č. 182/2 a p. č.182/4-5 k.ú. Dedinka pri Dunaji strpieť právo uloženia vodovodu, kanalizácie, kontroly, opravy, úpravy a údržby vedenia v prospech BVS v šírke stanoveného ochranného pásma diel 1 až 8.

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE**2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIOU**

Ide o pozemky reg. KNC parc.č. 227/1-2, p.č. 182/2 a p. č.182/4-5 k.ú. Dedinka pri Dunaji evidované na katastrálnej mape, v registri parciel „C“, ako zastavané plochy, ktoré sú zastavané komunikáciou s diaľkovými spojmi na hranici so zastavaným územím obce podľa UPN. Jednotková cena pozemku v posudzovanej lokalite je dlhodobo konštantná, bez zistenia bližších podrobností o posudzovanom pozemku (neprimeraných pohnútok ako je skutočnosť posudzovaných pozemkoch určených pre dopravnú infraštruktúru obce). Metóda polohovej diferenciácie bola zvolená ako dostatočne pružná a vhodná metóda pre pozemky v obciach. Východisková hodnota 3,32 €/ m² je uvedená vo vyhláške (klasifikácia obce) podľa počtu obyvateľov (obec do 5 000 obyvateľov).

Pozemky sa nachádzajú v zábere pozemkov v platnej Územnoplánovacej dokumentácii obce.

Pri uplatnení koeficientov boli zohľadnené najmä tieto skutočnosti:

Koeficient všeobecnej situácie – územie zahrnuté územným plánom obce

Koeficient intenzity využitia – parcela pod komunikáciou č.1065

Koeficient dopravných vzťahov – parcela s komunikáciou č. 1065

Koeficient obchodno-priemyselnej polohy – zóna rodinných domov so zázemím

koeficient technickej infraštruktúry pozemku – novobudovaná technická infraštruktúra v rámci IBV

Koeficient druhu pozemku – zastavaná plocha

Koeficient zvyšujúci a redukujúci – bol uplatnený redukujúci faktor s VB cesty a líniových stavieb





Informatívna kópia z mapy

2.1.1.1 k.ú. Dedinka pri Dunaji

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
127/1 - diel 1	zastavaná plocha a nádvorie	16,00	1/1	16,00
127/2 - diel 2	zastavaná plocha a nádvorie	15,00	1/1	15,00
182/2 - diel 3	zastavaná plocha a nádvorie	9,00	1/1	9,00
182/2 - diel 4	zastavaná plocha a nádvorie	19,00	1/1	19,00
182/2 - diel 5	zastavaná plocha a nádvorie	47,00	1/1	47,00
182/4 - diel 6	zastavaná plocha a nádvorie	57,00	1/1	57,00
182/5 - diel 7	zastavaná plocha a nádvorie	118,00	1/1	118,00
182/5 - diel 8	zastavaná plocha a nádvorie	49,00	1/1	49,00
Spolu výmera				330,00

Obec:

Nová Dedinka

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 3,32 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k _s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov, priemyslové a poľnohospodárske oblasti obcí a miest do 10 000 obyvateľov	0,90
k _v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby, chránené ložiskové územia	0,90
k _d koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k _f koeficient funkčného využitia územia	2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,45
k _i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	2. stredná vybavenosť (možnosť napojenia najviac na dva druhy verejných sietí, napríklad miestne rozvody vody, elektriny)	1,15
k _z koeficient zvyšujúcich	0. nevyskytuje sa	1,00

faktorov		
k_R		
koeficient redukujúcich faktorov	8. stavba pod povrchom pozemku	0,75

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,90 * 0,90 * 0,90 * 1,45 * 1,15 * 1,00 * 0,75$	0,9117
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\check{S}H_{MJ} = V H_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 0,9117$	3,03 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 127/1 - diel 1	$16,00 \text{ m}^2 * 3,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	48,48
parcelsa č. 127/2 - diel 2	$15,00 \text{ m}^2 * 3,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	45,45
parcelsa č. 182/2 - diel 3	$9,00 \text{ m}^2 * 3,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	27,27
parcelsa č. 182/2 - diel 4	$19,00 \text{ m}^2 * 3,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	57,57
parcelsa č. 182/2 - diel 5	$47,00 \text{ m}^2 * 3,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	142,41
parcelsa č. 182/4 - diel 6	$57,00 \text{ m}^2 * 3,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	172,71
parcelsa č. 182/5 - diel 7	$118,00 \text{ m}^2 * 3,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	357,54
parcelsa č. 182/5 - diel 8	$49,00 \text{ m}^2 * 3,03 \text{ €/m}^2 * 1/1$	148,47
Spolu		999,90

3. NÁJOM POZEMKOV

Jednotková všeobecná hodnota pozemku je vstupný údaj pre výpočet ročného nájmu (hrubého výnosu) je vypočítaná metódou polohovej diferenciácie. Obdobie predpokladanej návratnosti je vo výpočte použité 20 rokov s ohľadom na lokalitu a typ pozemku. Výmera je prevzatá z podkladu predloženého geodetom v prílohe posudku.

Všeobecná hodnota nájmu za užívanie pozemku je stanovená podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. príloha č. 3 ods. G v platnom znení:

$$(1+k)^n \cdot k$$

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

$$(1+k)^n - 1$$

kde

$V\check{S}H_{PMJ}$ – všeobecná hodnota pozemku na mernú jednotku [€/m², rok],

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

k_N – koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie daňou z príjmu, ktorý sa rovná $(100+N)/100$, kde N vyjadrujú náklady spojené s dosiahnutím hrubého výnosu (daň z príjmu v percentách),

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15 až 40 rokov, v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov

VŠH m² pozemku polohovou diferenciáciou: 3,030 €

Obdobie predpokladanej návratnosti investície: 20 rokov

Úroková miera: 0,03 %

Daň z príjmu: 21 %

Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie: 1,21

Počet MJ pozemku: 330,00 m²

Nájom za rok na m²:
$$V\dot{S}H_{NPMJ} = V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n$$

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 3,030 * \left[\frac{(1+0,0003)^{20} * 0,0003}{(1+0,0003)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 0,184 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

Nájom za rok spolu:
$$V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 330,00 \text{ m}^2 * 0,184 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 60,72 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

Vecné bremená obmedzujú vlastníka stavby a pozemku v prospech iného. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú viazané na vlastníctvo budovy, haly, stavby a pozemku alebo patria osobe. Vecné bremená prevodom alebo prechodom stavieb a pozemkov prechádzajú na nadobúdateľa. Delia sa na vecné bremená s povinnosťou

- konať (napr. poskytnúť doživotné bývanie),
- zdržať sa (napr. nestavať plot nad určenú výšku),
- strpieť (napr. právo prechodu, prejazdu, právo stavby, užívacie právo).

Všeobecná hodnota jednotlivých vecných bremien viaznucich na nehnuteľnostiach sa stanoví iba na účely exekučného konania. V takých prípadoch sa všeobecná hodnota nehnuteľností a stavieb stanoví bez zohľadnenia existencie vecného bremena.

V ostatných prípadoch sa existencia vecného bremena zohľadní pri výpočte všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb.

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena ($V\dot{S}H_{VB}$) sa vykoná takto:

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

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu

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

kde

OZ_t – trvalo odčerpateľný zdroj [Sk/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 – diskontná sadzba, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100].

V prípade požiadavky stanovenia všeobecnej hodnoty vecných bremien ak je potrebné stanoviť všeobecnú hodnotu majetku na požiadanie štátneho orgánu v rámci jeho právomocí alebo ak ide o

právny úkon alebo konanie podľa osobitného predpisu sa postupuje podľa časti F.2. (napr. Stavebný zákon)

Pri odhade závady je dôležité správne určiť hospodársku ujmu, ktorá vyplýva zo závady pre zaťaženého (vlastníka). Hospodárska ujma je v metodike určená ako odhadovaná finančná strata v období jedného roku, ktorá sa získa ako rozdiel medzi budúcim zníženým a bežným odčerpateľným zdrojom.

Bežný odčerpateľný zdroj je ročný hrubý výnos stavby z nájmu znížený o náklady (poistenie, daň z nehnuteľností, bežná údržba, správa a pod.) = odhadovaná bežná strata. Budúci znížený odčerpateľný zdroj sa určí odhadom miery obmedzenia alebo zníženia nájmu, podľa rozsahu práva ujmy (celá stavba alebo len jej časť, pomer nájomov znížený k bežnému a pod.)

Strata a miera obmedzenia sa pohybuje v intervale 0 do 100%, pričom v prípade 100% obmedzenia sa budúci znížený odčerpateľný zdroj bude rovnať nákladom spojeným so stavbou (bude záporný) a hospodárska ujma bude rovná hrubému výnosu stavby znížený o bežnú stratu (celý nájom, ktorý by sa mohol dosiahnuť). Ak je nájomné dohodnuté v bežne dosiahnuteľnej výške, hodnota závady sa rovná 0, ak nájomné nedosahuje bežne dosiahnuteľnú výšku v posudzovanej lokalite (napr. regulované nájomné), je možné odhadnúť hodnotu závady. Miera obmedzenia je v spojení s odhadom straty, preto ich súčet nesmie prekročiť 100%, resp. miera obmedzenia je vo vzťahu k hrubému výnosu zníženému o bežnú stratu (napr.: bežná strata 25%, obmedzenie 30%, potom miera obmedzenia je 22,50%).

4.1 Vecné bremeno: plocha vecného bremena uloženia vodovodu

Práva spojené s nehnuteľnosťou sa odhadnú tak, že sa zistí záhada, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému (vlastníkovi) v období jedného roka, a hodnota tejto závady sa násobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi rokmi. Vzhľadom k tomu, že nie je uzavretá žiadna dohoda obmedzujúca dobu trvania závady, vo výpočte je uvažovaná časovo neobmedzená záhada.

Predmetom ohodnotenia je stanovenie všeobecnej hodnoty jednorázového odplatného vecného bremena (závady) z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva na časti budúceho zaťaženia nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne ako koridor vecných bremien v k.ú. Dedinka pri Dunaji, z dôvodu uloženia vodovodu a kanalizácie vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav. Vlastnícke právo je obmedzené v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne ako koridor, diel č.1 až diel č. 8. Všetky skutočnosti sú zohľadnené pri výpočte hospodárskej ujmy.

4.1 plocha vecného bremena k uloženiu časti vodovodu a kanalizácie podľa GP 247/2021

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	<i>Záhada viaznuca na nehnuteľnosti</i>
Obdobie:	<i>Časovo neobmedzené</i>
Doba trvania:	<i>20 r.</i>
Úroková miera:	<i>0,01 %</i>

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
plocha vecného bremena - diel 1 - 8	330	m ²	330,00	0,184	60,72

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z pozemku	$330 \cdot 1,85 \cdot 0,8 / 100$	4,88
Predpokladané bežné náklady spolu:		4,88

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$OZ_{BE} = 60,72 - 4,88 - 15,18 \text{ (25\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 40,66 \text{ €/rok}$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
daň z pozemku	$330 \cdot 1,85 \cdot 0,8 / 100$	4,88
Predpokladané budúce náklady spolu:		4,88

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 \cdot (100 - 25) / 100 = 22,50 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 60,72 - 4,88 - 15,18 \text{ (25\% strata)} - 13,66 \text{ (22,5\% obmedzenie)} = 27,00 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |27,00 - 40,66| = 13,66 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

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

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 13,66 \cdot \frac{(1+0,0001)^1 - 1}{(1+0,0001)^1 \cdot 0,0001}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 13,66 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 13,66 / 330 = 0,04 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 13,66 \cdot \frac{(1+0,0001)^{20} - 1}{(1+0,0001)^{20} \cdot 0,0001}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 272,91 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VBMJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 272,91 / 330 = 0,83 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. Otázky zadávateľa: stanoviť hodnotu jednorázového odplatného vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva v ploche dielu 1 k pozemku parc. č. 227/1; v ploche dielu 2 k pozemku parc. č. 227/2; v ploche dielu 3-4-5 k pozemku parc. č. 182/2; v ploche dielu 6 k pozemku parc. č. 182/4 a v ploche dielu 7-8 k pozemku parc. č. 182/5 v k.ú. Dedinka pri Dunaji, obec Nová Dedinka, okres Senec z dôvodu uloženia vodovodu a kanalizácie, s právom vstupu za účelom opravy a údržby vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich prevádzku

2. Odpovede na otázky: všeobecná hodnota jednorázového odplatného vecného bremena vyplývajúceho z obmedzenia výkonu vlastníckeho práva k časti pozemkov parc.č. 182/2; a 182/4-5 a 227/1-2 v KNC v k.ú. Dedinka pri Dunaji, ktoré sú dotknuté realizáciou stavby vodovodu a kanalizácie vrátane zariadení súvisiacich a potrebných na ich prevádzku, na základe vydaného povolenia pod č. OU-SC-OSZP-2020/005088/G-72/Ke, je spolu

273 €

Slovom: Dvestosedemdesiattri Eur

a) Rekapitulácia všeobecnej hodnoty práv a závad

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
plocha vecného bremena k uloženiu časti vodovodu a kanalizácie podľa GP 247/2021	272,91	znižuje
Spolu VŠH	272,91	

V Bratislave, 01.11.2021



Ing. arch. Iveta Horáková
znalkyňa

IV. Prílohy:

- výpis z listu vlastníctva č. 636 k.ú. Dedinka pri Dunaji, zo dňa 01.11.2021
- Geometrický plán č. 147/2021 overený katastrom pod č. G1-1814/21 z 18.10.2021
- Stavebné povolenie č. OU-SC-OSZP-2020/005088/G-72/Ke z 28.08.2020
- Situácia uloženia SO 06 a SO 07

VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec
Obec : 508136 Nová Dedinka
Katastrálne územie : 841731 Dedinka pri Dunaji

Dátum vyhotovenia : 10.11.2021
Čas vyhotovenia : 12:59:27
Údaje platné k : 9.11.2021 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 636

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parcel: 13

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
175/22	396	Ostatná plocha	34		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
175/27	311	Ostatná plocha	34		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
181/1	8518	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
181/2	770	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
181/3	17	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
182/1	4255	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
Plomba vyznačená na základe V-10171/2021 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)							
Iné údaje: Bez zápisu							
182/2	1649	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	

Plomba vyznačená na základe V-10171/2021 (Zmluva o zriadení obmedzení alebo zrušení vecného bremena)

Iné údaje:
Bez zápisu

182/3	294	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
-------	-----	--------------------------------	----	-----	---	---	--

Iné údaje:
Bez zápisu

182/4	139	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
-------	-----	--------------------------------	----	-----	---	---	--

Iné údaje:
Bez zápisu

182/5	5444	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	2	
-------	------	--------------------------------	----	-----	---	---	--

Iné údaje:
Bez zápisu

227/1	3387	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1	
-------	------	--------------------------------	----	-----	---	---	--

Iné údaje:
Bez zápisu

227/2	138	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1	
-------	-----	--------------------------------	----	-----	---	---	--

Iné údaje:
Bez zápisu

283	3898	Zastavaná plocha a nádvorie	22	501	1	1	
-----	------	--------------------------------	----	-----	---	---	--

Iné údaje:
Bez zápisu

Legenda

Spôsob využívania pozemku

- 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba - cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, chodník, nekryté parkovisko a ich súčasti
- 34 Pozemok, na ktorom je manipulačná a skladová plocha, objekt a stavba slúžiaca lesnému hospodárstvu

Druh chránenej nehnuteľnosti

- 501 Chránená vodohospodárska oblasť

Spoločná nehnuteľnosť

- 1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

Umiestnenie pozemku

- 1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce
- 2 Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

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

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
----------------	--	------------------------

1	Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR, IČO: 36063606	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Neknihované, II. etapa - vz 86/89 Zriaďovacia listina č. 5854/M-95 Dohoda o prechode majetku a s ním súvisiacich práv a povinností z vlastníctva štátu v správe Slovenskej správy ciest na Bratislavský samosprávny kraj Delimitačný protokol, Z-437/06 Kúpna zmluva V-5580/16 zo dňa 20.7.2016 Kúpna zmluva V-4003/2017 zo dňa 10.7.2017, pvz 183/17	
	Iné údaje	
	GP č. 2454/08 zo dňa 8.12.2008, Z-4155/08 Oprava výmery X-44/15 GP č. 29/15 zo dňa 28.7.15, č. overenia 1299/15, č. ZPMZ 0700, V-2610/16, pvz 254/16 Rozhodnutie o vyňatí č. OU-SC-PLO-2017/1148/Str zo dňa 26.5.2017, Z-3343/17, pvz 160/17 Rozhodnutie o vyňatí č. OU-SC-PLO-2018/1272/Str (OU-SC-PLO-2017/1601/Str) zo dňa 13.3.2018, R-483/18, pvz 90/18	
	Poznámky	
	Bez zápisu.	

Správca

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

Nájomca

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

Iná oprávnená osoba

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

ČASŤ C: ĎARCHY

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 171/08 (KN-E parc. č. 181, 182), v súlade s § 10 zákona NRSR č. 656/2004 Z.z. o energetike, Z-4155/08.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 72/15 (KN-C parc. č. 182), 182/1, 182/2, 182/3, 182/4, 182/5 /podľa GP č. 29/15, č. ov. 1299/15/ v súlade so zákonom č. 251/12 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Z-4632/15, pvz 282/15

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť vlastníkov/spoluvlastníkov pozemku p.č. 227 /227/1,227/2 podľa GP č. 29/15, č.ov. 1299/15/strpieť právo spoločnosti Slovak Telekom, a.s. ako oprávneného z vecného bremena zriaďovať a prevádzkovať verejné siete a stavať ich vedenia na dotknutých; - s výkonom práva vecného bremena sú spojené oprávnenia vstupovať v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení na nehnuteľnosti a vykonávať nevyhnutné úpravy pôdy a jej porastu, najmä odstraňovať a okliesňovať stromy a iné porasty ohrozujúce bezpečnosť a spoľahlivosť vedenia, ak to po predchádzajúcej výzve neurobil vlastník, alebo užívateľ pozemku., Z-7612/15, pvz 29/17
Vlastník poradové číslo 1	GP č. 95/16 zo dňa 24.10.16, č. overenia 2375/16, č. ZPMZ 0776, V-4003/17, pvz 183/17

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony



BRATISLAVSKÝ SAMOSPRÁVNÝ KRAJ	
820 05 BRATISLAVA 25, SABINOVSKÁ 16, P.O.BOX 106	
DOŠLO DŇA:	26 -10- 2021
	RZ: ZH: LU:
Ev. č. záznamu:	35484 / 2021
Č. spisu:	
Prílohy:	Vybavuje:

Bratislavský samosprávny kraj
Úrad BSK – Riaditeľka úradu

Právne oddelenie – Mgr. Náčiniak

Sabinovská 16

820 05 Bratislava 25

V Bratislave dňa 25.10.2021

Vybavuje: Mgr. Marunová, tel. 0917 080 800

marunova@sysnet.sk

Vec : „IBV Slniečko“ – žiadosť o zriadenie vecného bremena

K číslu: 03938/2020/PRA-8

V súvislosti s plánovanou kolaudáciou stavby „Inžinierske siete a komunikácia pre lokalitu „IBV Slniečko“, na pozemkoch p.č. 182/2, 182/4, 227/1, 227/2 a 182/5 v k.ú. Dedinka pri Dunaji, okres Senec, s tým súvisiacim Súhlasom s realizáciou stavby a budúcim zriadením vecného bremena pod vyššie uvedeným číslom, si Vás dovoľujeme požiadať o **uzatvorenie zmluvy o zriadení odplatného vecného bremena – napojenie verejného vodovodu a kanalizácie (p.č. 182/2, 182/4, 182/5) a verejnej kanalizácie (227/1, 227/2).**

Vecné bremeno bude zriadené v prospech investora:

WERTIKA s.r.o., so sídlom Agátová 1, 844 27 Bratislava

IČO: 35 843 080, IČ DPH: SK 2020288589

IBAN: SK46 1100 0000 0026 2983 6031

V prílohe Vám zasielame GP rozsahu zaťaženia predmetu vlastníctva (2 x originál), Stavebné povolenie, Vyjadrenia BSK, Splnomocnenie na zastupovanie.

Zároveň Vám oznamujeme zmenu sídla spoločnosti na : Slniečnicová ulica 2317/5C, 900 41 Rovinka. Na túto adresu Vás žiadame zasielať všetky písomnosti.

Za kladné vybavenie žiadosti Vám vopred ďakujeme.

S úctou

DJ engineering s.r.o.
Slniečnicová
900
IČO: 47 924 799
IBAN: SK240

DJ engineering s.r.o.
Slniečnicová 5C
900 41 Rovinka

IČO: 47924799
IČ DPH: SK2024145860
IBAN: SK 24 0900 0000 0050 6265 0925