

Vedenie NN na pozemkoch BSK

Bratislavský > Senec > Tomášov > k.ú. Tomášov



Sooplatnené v zmysle zákona
11. 1995 Z. z.
o správnych poplatkoch

11

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

Vyhotovitel Radovan Verčík – RV GEO Bazovského 17 Bratislava 84101 IČO: 41335996		Kraj Bratislavský	Okres Senec	Obec Tomášov	
		Kat. územie Tomášov	Číslo plánu 240-1/2021	Mapový list č. Z.S. XVII-23-5	
GEOMETRICKÝ PLÁN na vyznačenie práva uloženia inž. siete na parc. reg. C-KN č. 339/2, 1311/1					
Vyhotovil		Autorizačne overil		Úradne overil Meno: Ing. Tibor Ors	
Dňa: 14.2.2022	Meno: Ing. Miloš Befko	Dňa: 14.2.2022	Meno: Ing. Miloš Befko	Dňa: 28-02-2022	Číslo: G1-291/22
Nové hranice boli v prírode označené inžinierskou sieťou a ochr. pásmom		Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom		Úradne overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o geodézii a l.	
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 1758					
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii					

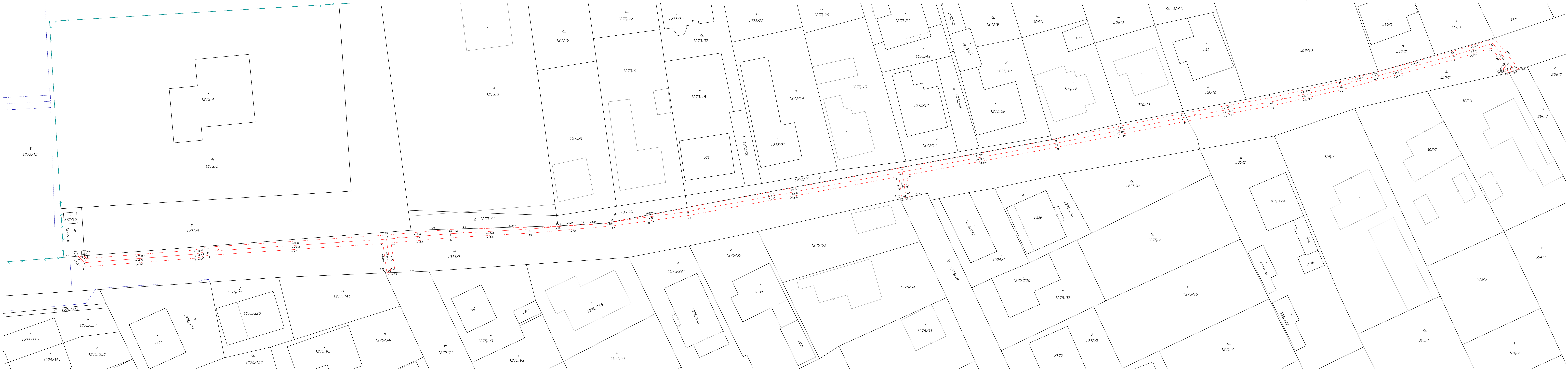
t.č. 6.50 – 1997

VÝKAZ VÝMER

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
PK vločky	Číslo parcely		Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcely číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlastník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
	LV	PK	KN	ha								m ²	ha		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
1860			339/2	4093	zast.pl.	1			339/2	170	339/2		4093	zast.pl. 22	Doterajší
1860			1311/1	4445	zast.pl.	2			1311/1	535	1311/1		4445	zast.pl. 22	delto
Spolu:				8538						705			8538		
Legenda: kód spôsobu využívania 22 Pozemok, na ktorom je postavená inžinierska stavba – cestná, miestna a účelová komunikácia, lesná cesta, poľná cesta, ...															
Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskej siete (elektrický kábel + ochranné pásmo) vo vyznačenom rozsahu na parcely C–KN č. 339/2, 1311/1 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava.															

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

Poznámka: Zriaďuje sa vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskej siete (elektrický kábel + ochranné pásmo) vo vyznačenom rozsahu na parcely C-KN č. 339/2, 1311/1 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava.



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 108 Senec
Obec : 508276 Tomášov
Katastrálne územie : 863491 Tomášov

Dátum vyhotovenia : 28.7.2022
Čas vyhotovenia : 10:56:58
Údaje platné k : 27.7.2022 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 1860

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

Parcely registra „C“ evidované na katastrálnej mape

Počet parciel: 22

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využívania pozemku	Druh chránenej nehnuteľnosti	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku	Druh právneho vzťahu
335	2783	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
336/1	9533	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
336/2	19	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
339/2	4093	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
340	1144	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
364	1482	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
469	7646	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

471/1	1580	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
795/1	5481	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
802/5	95	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
805/1	7756	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
813/5	125	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
823/1	6885	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
823/2	7429	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
853	4383	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
862/26	1937	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
868	966	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1230/1	3520	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1230/2	10435	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							
1311/1	4445	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	1	
Iné údaje: Bez zápisu							
1311/3	3053	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

1313/2	7614	Zastavaná plocha a nádvorie	22		1	2	
Iné údaje: Bez zápisu							

Legenda

Spôsob využívania pozemku

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

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 821 02, SR, IČO: 36063606	1/1
	Titul nadobudnutia	
	Delimitačný protokol o odovzdaní majetku podľa zák.č.416/2001 Zb.z. zo dňa 10.1.2006-Z-442/06 Delimitačný protokol, Z-513/08 Čiastkový delimitačný protokol, Z-3757/12 Rozhodnutie Obvodného lesného úradu č.271/2/2012-BA 3 zo dňa 2.8.2012 GP č. 10/2012 zo dňa 13.2.2012	
	Iné údaje	
	Oznámenie o zosúladiení súboru geodetických a popisných informácií KN, X-241/09 zo dňa 14.10.2009 GP č. 99/2011 zo dňa 14.5.2012, R-433/12 GP č. 20/2013, č. overenia 495/13 zo dňa 24.4.2013, ZPMZ 1130, R-474/13 Gp č.k. 2694/16 zo dňa 28.11.2016, ZPMZ 1399 (R-1556/16) GP č.6-1/2019 zo dňa 13.07.2020, číslo overenia 2286/2019, ZPMZ E 1626, V-481/21-pvz 73/21	
	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
----------------	--	----------------------------------

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

K nehnuteľnosti K vlastníkovi	Obsah
Vlastník poradové číslo 1	KN-E 1313/2 - Vecné bremeno: povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 172/2008, v súlade s § 10 zákona NR SR č. 656/2004 Z. z. o energetike, podľa Z-4159/08
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa ropovodu TRANSPETROL, a.s., v rozsahu podľa geometrického plánu č. 90/2008 (parc.č.1313/2) v súlade so zákonom NR SR č.656/2004 Z.z. o energetike a zmene niektorých zákonov, Z-3859/09
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - Povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa distribučnej siete SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa GP č. 65/11 (parc.reg C č. 868), v súlade s § 10 zákona NR SR č.656/2004 Z.z. o energetike., Z-4308/11
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - v zmysle § 10 a § 36 Zák. č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení sa k pozemku parc.č. 1311/1 zriaďuje vecné bremeno zo zákona, zodpovedajúce právu vstupu na uvedený pozemok v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 97/2011, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemku uloženým káblovým vedením, v prospech vlastníka tohoto energetického zariadenia, spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., Z-396/12
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť strpieť, na časti zaťaženej nehnuteľnosti, v rozsahu podľa geometrického plánu (č.o.1062/13, ZPMZ 1125), na pozemku p.č. 1311/1, a) zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, stavebné úpravy elektroenergetickej stavby, jej odstránenie a za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, oprávneným a ním poverenými osobami, v prospech Západoslovenská distribučná a.s., podľa V-7466/13, zo dňa 7.1.2014.
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - právo zriadenia a uloženia elektroenergetickej stavby, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie a za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, oprávneným a ním poverenými osobami na časti pozemkov p.č. 336/1, 340 a 364 v rozsahu vyznačenom v Gp 1763/14 zo dňa 26.9.2014 (ZPMZ 1229) , v prospech Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), podľa V-9022/14 zo dňa 2.2.2015
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoze 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., Bratislava IČO: 36361518, podľa geometrického plánu č. 143-23/2013 overený pod číslom 152/2014 zo dňa 24.2.2014 (ZPMZ č. 1172) na pozemky registra "C" parc. č. 795/1 a 823/1, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 435 na trase Rz Podunajské Biskupice - Rz Senec (Z-1250/14)
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno podľa § 22 a nasl. Zákona č. 79/1957 Zb. o výrobe, rozvoze 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 361518), podľa Gp č. 155-7/2015, overeného dňa 14.10.2015 pod č.k. G1-1928/2015, ZPMZ 1300 na pozemok p.č. 1230/2, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 414 na trase Rz Podunajské Biskupice - ZHZ Ivanka pri Dunaji (Z-6308/15)

Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť strpieť na pozemku parc.č. 853 a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v rozsahu určenom v geometrickom pláne č. 15/2018, úradne overenom dňa 12.06.2018 pod č.k. 1082/2018, ZPMZ 1510 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-9492/2018 zo dňa 12.11.2018
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovdu SLOVNAFT, a.s. (IČO: 31322832) cez pozemok parc.č. 1313/2, v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 91/2007 úradne overeného dňa 05.09.2007 pod č.k. 1297/2007 ZPMZ 817, v súlade so zákonom NR SR č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Z-6024/2018
Vlastník poradové číslo 1	Vecné bremeno- spočívajúce v práve:a) zariadenia a uloženia elektroenergetických zariadení v rozsahu vyznačenom v GP č.G1-2286/19, b) užívania,prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v rozsahu vyznačenom v GP č.G1-2286/19 k nehnuteľnostiam pozemkom parc.č.336/1, parc.č.339/2 v prospech Západoslovenská distribučná,a.s., BA (IČO:36361518), podľa V-481/2021 zo dňa 11.03.2021,pvz 73/21

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Znalec: Ing. Miroslav Velko, adresa výkonu činnosti Devínska cesta 1, 841 04 Bratislava, evidenčné číslo 913748, tel.: 0903401487

Zadávateľ: Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Číslo spisu /objednávky: písomná objednávka zo dňa 25.3.2022

ZNALECKÝ POSUDOK

č. 30/2022

Vo veci:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva uloženia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia stavby "BA_Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" na častiach pozemkov:

- parcela registra "C" číslo 339/2, k.ú. Tomášov,
- parcela registra "C" číslo 1311/1, k.ú. Tomášov,

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1/2021 úradne overeného dňa 28.02.2022 pod č. G1-291/22,

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

- a) zriadenie a uloženie NN káblového vedenia (ďalej iba **elektroenergetických zariadení**),
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
- obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1/2021 úradne overeného dňa 28.02.2022 pod č. G1-291/22.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 55 strán (z toho 30 strán príloh)

Počet vyhotovení: 4 vyhotovenia

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva uloženia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia stavby "BA _Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" na častiach pozemkov:

- parcela registra "C" číslo 339/2, k.ú. Tomášov,
- parcela registra "C" číslo 1311/1, k.ú. Tomášov,

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1/2021 úradne overeného dňa 28.02.2022 pod č. G1-291/22,

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

- a) zriadenie a uloženie NN káblového vedenia (ďalej iba **elektroenergetických zariadení**),
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
- obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1/2021 úradne overeného dňa 28.02.2022 pod č. G1-291/22.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Zadávateľ zadefinoval nasledovné okrajové podmienky pre vecné bremeno:

- a) vecné bremeno bude zriadené in personam na dobu neurčitú ;
- b) vecné bremeno bude zriadené na časť určených pozemkov, pričom rozsah záťaže vecného bremena bol definovaný predloženým geometrickým plánom pre stavbu "BA _Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN";

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

- a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
- obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo podzemných elektrických rozvodov podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov v rozsahu definovanom geometrickým plánom.

- oprávneným z vecného bremena je vlastník stavby Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36361518.

- povinným z vecného bremena je vlastník pozemku .

2. Účel znaleckého posudku : Účelom znaleckého posudku je stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 29.4.2022

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 29.4.2022

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

1. písomná objednávka zo dňa 25.3.2022 ,

2. Geometrický plán číslo 240-1/2021 - na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na parcele reg. C-KN p.č. 339/2, 1311/1, vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 84101 Bratislava, IČO : 41335996,

vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 14.2.2021, ktorý autorizačne overil dňa 14.2.2021 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 28.02.2022 pod číslom G1-291/2022 - kópia,
3. Stavebné povolenia na stavbu "BA _Tomášov Mierová,NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" vydala Obec Tomášov dňa 11.1.2021 pod č.j. Výst.394-800-20-To, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.2.2021- kópia,
4. Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " SO 01 Podzemné vedenie NN" vydala Obec Tomášov dňa 08.02.2022 pod č.j. S2021/27-02-To, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.2.2022- kópia,
5. Plán skutočného vyhotovenia stavby "BA _Tomášov Mierová,NNK - SO 01 podzemné vedenie NN"vyhotovila Západoslovenská distribučná,a.s. , dátum 11.11.2021 -kópia.

5.b) Získané znalcom :

Miestne šetrenie dňa 29.4.2022,
Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1860, k.ú. Tomášov vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.04.2022 ,
Informatívne kópie z katastrálnej mapy pre parcely C-KN číslo 339/2, 1311/1, k.ú. Tomášov vytvorené cez katastrálny portál dňa 28.04.2022, (2x),
Informácie o ponukových cenách nehnuteľností z internetu ,
Informácie o úrokových sadzbách , úrokovej miere ECB (www.nbs.sk),
Informácie o obci Tomášov, územnom pláne, predajoch obecných pozemkov (www.tomasov.sk)

6. Použité právne predpisy a literatúra:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.
Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.
Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v platnom znení,
Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (Katastrálny zákon)
Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v platnom znení,
Zákon č. 251/2012 Z.z. - energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
Zákon NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení .

7. Definície posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

(v zmysle Vyhl. č. 292/2004,Z.z. Príl.č.3)

- Všeobecná hodnota (VŠH) - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou spravidla vrátane dane z pridanej hodnoty.

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENÁ

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:

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

Výpočet všeobecnej hodnoty vecného bremena sa vykoná takto:

- 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, najviac však 20 rokov.

b) Definície použitých postupov

Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie všeobecnej hodnoty vecného bremena je primárne závislý a podmienený primárnou cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré bude predstavovať závalu viaznucu na nehnuteľnostiach (častiach pozemkov). Výpočet bude vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

V tomto prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu nehnuteľností- definovaných častí pozemkov s vedením inžinierskych sietí - podzemných káblových NN vedení (s ochranným pásom), ktoré nehnuteľnosti budú zaťažované vecným bremenom.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaných pozemkov (ich častí).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov (ich častí) je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pričom je, s ohľadom na cieľový produkt posudzovania, použitá metóda polohovej diferenciácie.

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví metódami:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Neboli vznesené.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie je primárne závislý a podmienený primárnou cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré bude predstavovať závalu viaznucu na nehnuteľnostiach (častiach pozemkov). Výpočet bude vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom.

V tomto prípade je bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu nehnuteľnosti - častí pozemkov s vedením podzemných inžinierskych sietí - NN káblových vedení (s ochranným pásom), ktoré nehnuteľnosti budú zaťažované vecným bremenom.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaných pozemkov (častí pozemkov).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov (častí pozemkov) je aplikovaná príloha číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, pričom je s ohľadom na cieľový produkt posudzovania použitá metóda polohovej diferenciácie.

Podľa prílohy č. 3 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa všeobecná hodnota pozemkov stanoví metódami:

1. porovnávací metóda;
2. výnosová metóda (použije sa v prípade, ak pozemok je schopný dosahovať výnos);
3. metóda polohovej diferenciácie.

Stanovenie všeobecnej hodnoty porovnávacou metódou

Najvhodnejšou metódou je porovnanie skutočných cien realizovaných v danom mieste a čase pri prevodoch vlastníctva porovnateľných pozemkov. Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný

súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie je potrebné vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných a ohodnocovaných pozemkov. Hlavné faktory porovnávania:

- ekonomické (dátum prevodu, forma prevodu, spôsob platby a pod.),
- polohové faktory (napríklad miesto, lokalita, atraktivita, prístup a pod.),
- fyzické (napríklad infraštruktúra a možnosť zástavby pri porovnateľných pozemkoch, kvalita pôdy, kvalita výsadby pri ostatných pozemkoch a pod.).

Podklady na porovnanie (doklad 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.). Pri výpočte sa môže použiť aj matematická štatistika. Na toto porovnanie je potrebný tak veľký súbor, aby boli splnené známe a platné testy matematickej štatistiky.

Nebola zistená ponuka porovnateľných pozemkov v ponuke realitných kancelárií v databáze na realitných portáloch, pozemky pre infraštruktúru sa v realitách nenachádzajú, nie sú bežným obchodovateľným pozemkom na trhu nehnuteľností. V ponúkanej cene realitných spoločností je zahrnutá provízia realitného makléra všeobecne neznámej výšky. V ponukách prevažne chýbajú údaje o možných prístupoch, inžinierskych sieťach k nehnuteľnosti, možnosti intenzity využitia sú z informácií územného plánu často nesprávne interpretované. Zistené ponuky sa stávajú pre porovnanie nevhodné, nemajú preukázateľné spoločné atribúty potrebné pre porovnanie. Analýza ponúk realitných kancelárií je pre znalca len orientačným ukazovateľom o stave trhu nehnuteľností v danej oblasti, pre daný typ nehnuteľnosti. Súčasne nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkostne porovnateľných pozemkov s určeným účelom využitia a pod.), súčasne na internetovom portáli www.crz.gov.sk, www.zmluvy.gov.sk, www.vlada.gov.sk nebola zistená ani jedna uzatvorená kúpna zmluva na predaj pozemkov v danej lokalite a čase, ide o pozemky v danom mieste predstavujúce prevažne dopravný koridor pozdĺžny pás vedúci prevažne bezprostredne popri ceste III/1053, cesta, terén, chodníky, spevnené plochy popri ceste, (ulica Mierová a ulica Veterná), z tohto dôvodu ohodnotenie porovnávacou metódou vykonať nie je vhodné a preukazné.

Stanovenie všeobecnej hodnoty výnosovou metódou

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov podľa časovo neobmedzeného obdobia. Odčerpateľným zdrojom sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov.

Znalec nemá informácie o prenajatí ohodnocovaného pozemku, súčasne nebola zistená ani jedna ponuka nájmu pozemkov daného využitia v danom čase a mieste, je možné konštatovať, že nie je reálne dosahovanie dlhodobého výnosu z prenájmu. Nakoľko nie sú podklady pre výpočet všeobecnej hodnoty metódou výnosovou, nie je možné túto metódu použiť.

Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia podľa vzťahu

$$V_{SH}^{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

kde

OZ – odčerpateľný zdroj, ktorým sa rozumie disponibilný výnos dosiahnuteľný pri riadnom hospodárení formou prenájmu pozemku. Pri poľnohospodárskych a lesných pozemkoch je možné v odôvodnených prípadoch použiť disponibilný výnos z poľnohospodárskej alebo lesnej výroby. Stanoví sa ako rozdiel hrubého výnosu a nákladov [€/rok],

k – úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare [%/100]. Úroková miera zohľadňuje aj zaťaženie daňou z príjmu.

Stanovenie všeobecnej hodnoty metódou polohovej diferenciácie

V zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.213/2017 Z.z., ktorou sa mení vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, príloha č.3, časť E, bod E.3.1.1 sa:

Všeobecná hodnota pozemkov v zastavanom území obcí, nepoľnohospodárske a nelesné pozemky mimo zastavaného územia obcí, pozemky v zriadených záhradkových osadách, pozemky mimo zastavaného územia obcí určené na stavbu, pozemky v pozemkových obvodoch jednoduchých pozemkových úprav na usporiadanie vlastníckych a užívateľských pomerov k pozemkom, ktoré sa nachádzajú pod osídleniami marginalizovaných skupín obyvateľstva a v hospodárskych dvoroch, sa vypočíta podľa základného vzťahu:

výmera pozemku x jednotková všeobecná hodnota pozemku, ktorá je daná súčinom koeficientu polohovej diferenciácie (koeficient polohovej diferenciácie sa vypočíta ako súčin koeficientu všeobecnej situácie, koeficientu

intenzity využitia, koeficientu dopravných vzťahov, koeficientu funkčného využitia územia, koeficientu technickej infraštruktúry pozemku, koeficientu zvyšujúcich a koeficientu redukujúcich faktorov, ktoré vplyvajú na všeobecnú hodnotu pozemku v danom mieste a čase) a jednotkovej východiskovej hodnoty pozemku podľa klasifikácie obce - názov alebo údaj podľa počtu obyvateľov.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) \quad [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),

VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku

k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

$k_{PD} = k_S \cdot k_V \cdot k_D \cdot k_F \cdot k_I \cdot k_Z \cdot k_R$ (-)

kde: k_S - koeficient všeobecnej situácie, k_V - koeficient intenzity využitia, k_D - koeficient dopravných vzťahov, k_F - koeficient funkčného využitia, k_I - koeficient technickej infraštruktúry pozemku, k_Z - koeficient zvyšujúcich faktorov, k_R - koeficient redukujúcich faktorov.

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

Všeobecnú hodnotu vecného bremena za pozemky vykoná znalec podľa prílohy č. 3, časť F.2, k vyhláške č. 492/2004 Z. z.,

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 vynásobí 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 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, najviac však 20 rokov.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

Kde:

OZ_t - trvalo odčerpateľný zdroj (€/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)

VÝPOČET VŠEOBECNEJ HODNOTY NÁJMU ZA POZEMOK

Všeobecnú hodnotu nájmu za pozemky vykoná znalec podľa prílohy č. 3, časť G) ,k vyhláške č. 492/2004 Z. z.,

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu za pozemok možno stanoviť porovnávaním alebo výpočtom podľa vzťahu:

$$VSH_{NP} = M * VSH_{NP,MJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_N \quad [€ / rok]$$

Kde:

$VSH_{NP,MJ}$ - 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),

M - výmera pozemku v m²,

n – obdobie predpokladanej návratnosti investície, spravidla 15-40 rokov.

Úroková miera k [-]

s obmedzením : $u_B/100 \leq k \leq u_{B-TV}/100$

kde: k je úroková miera ,

u_B - je základná úroková miera banky (Európskej centrálnej banky) [%]

u_{B-TV} - je základná úroková miera banky termínovaných vkladov za obdobie 1 roka [%].

Pri ohodnocovaní závad sa používa v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline , rozpätie obmedzené dole úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavoch.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera , ktorá zohľadňuje kritériá definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce , že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale dole ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB (od 16.03.2016 = 0%) a hore úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institutcie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>):

- vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov (priemer za 12 mesiacov):
- nefinančné spoločnosti 0,29918%
- V tomto kontexte je v predložennom ohodnotení aplikovaná úroková miera v priemernej zaokrúhlenej výške 0,30%.

Rok /roky	zákon č.	sadzba dane z príjmu			
		PO	poznámka k dani PO	FO	poznámka k dani FO
2021-2022	595/2002 Z.z.	15%	pre príjmy (výnosy) neprevyšujúce sumu 49 790 eur	15%	pre príjmy (výnosy) Neprevyšujúce sumu 49 790 eur
		21%	pre príjmy (výnosy) prevyšujúce sumu 49 790 eur	19%	pre príjmy (výnosy)prevyšujúce sumu 49 790 eur a ak je daňový základ nižší ako 37 981,94 eur
				25%	ak je daňový základ vyšší ako 37 981,94 eur , z tej časti základu dane, ktorá presiahne túto sumu
Legenda:	PO = právnické osoby ; FO = fyzické osoby				

Zaťaženie daňou z príjmov je uvažované hodnotou platnou a stanovenou k posudzovanému termínu ohodnotenia:

Základné pojmy:

(V zmysle Zákona č. 251/2012 Z.z.)

§ 11 Práva a povinnosti držiteľa povolenia

(1) Držiteľ povolenia alebo ním poverená osoba môže v nevyhnutnom rozsahu a vo verejnom záujme

a) vstupovať na cudzie pozemky a do cudzích objektov a zariadení v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti,

§43 Ochranné pásma

(1)Na ochranu zariadení sústavy sa zriaďujú ochranné pásma. Ochranné pásmo je priestor v bezprostrednej blízkosti zariadenia sústavy, ktorý je určený na zabezpečenie spoľahlivej a plynulej prevádzky a na zabezpečenie ochrany života a zdravia osôb a majetku.

(7) Ochranné pásmo vonkajšieho podzemného elektrického vedenia je vymedzené zvislými rovinami po oboch stranách krajných káblov vedenia vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie od krajného kábla. Táto vzdialenosť je:

a) 1 m pri napätí do 110 kV vrátane vedenia riadiacej regulačnej a zabezpečovacej techniky,

b) 3 m pri napätí nad 110 kV.

(8) V ochrannom pásme vonkajšieho podzemného elektrického vedenia a nad týmto vedením je okrem prípadov podľa odseku 14 zakázané

a) zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,

b) vykonávať bez predchádzajúceho súhlasu prevádzkovateľa elektrického vedenia zemné práce a iné činnosti, ktoré by mohli ohroziť elektrické vedenie, spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky, prípadne sťažiť prístup k elektrickému vedeniu.

(14) Zriaďovať stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia možno iba po predchádzajúcom súhlase prevádzkovateľa sústavy. Súhlas prevádzkovateľa sústavy na zriadenie stavby v ochrannom pásme elektroenergetického zariadenia je dokladom pre územné konanie a stavebné konanie.

(15) Stavby, konštrukcie, skládky, výsadbu trvalých porastov, práce a činnosti vykonané v ochrannom pásme je povinný odstrániť na vlastné náklady ten, kto ich bez súhlasu vykonal alebo dal vykonať.

(v zmysle Vyhl. č. 492/2004, Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení. Príl.č.3)

Všeobecná hodnota (VŠH) - Všeobecná hodnota je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

podľa listu vlastníctva č.1860 čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres: Senec

Obec: TOMÁŠOV

Katastrálne územie: Tomášov

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.

339/ 2 4093 zastavaná plocha a nádvorie 22 1

1311/ 1 4445 zastavaná plocha a nádvorie 22 1

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

Umiestnenie pozemku:

2 - Pozemok je umiestnený mimo zastavaného územia obce

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území 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, PSČ 821 02, SR, IČO : 36063606 1/1

Titul nadobudnutia Delimitačný protokol o odovzdaní majetku podľa zák.č.416/2001 Zb.z. zo dňa 10.1.2006-2442/06

Titul nadobudnutia Delimitačný protokol, Z-513/08

Titul nadobudnutia Čiastkový delimitačný protokol, Z-3757/12

Rozhodnutie Obvodného lesného úradu č.271/2/2012-BA 3 zo dňa 2.8.2012

GP č. 10/2012 zo dňa 13.2.2012

ČASŤ C: ĎALŠIE

Por.č.:

1.KN-E 1313/2 - Vecné bremeno: povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 172/2008, v súlade s § 10 zákona NRSR č. 656/2004Z. z. o energetike, podľa Z-4159/08

1.Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa ropovodu TRANSPETROL, a.s., v rozsahu podľa geometrického plánu č. 90/2008 (parc.č.1313/2) v súlade so zákonom NR SR č.656/2004 Z.z. o energetike a zmene niektorých zákonov, Z-3859/09

1.Vecné bremeno - Povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa distribučnej siete SLOVNAFT, a.s. v rozsahu podľa GP č. 65/11 (parc.reg C č. 868), v súlade s § 10 zákona NRSR č.656/2004 Z.z. o energetike., Z4308/11

1 .Vecné bremeno - v zmysle § 10 a § 36 Zákona č. 656/2004 Z.z. zákona o energetike v platnom znení sa k pozemku parc.č. **1311/1** zriaďuje vecné bremeno zo zákona, zodpovedajúce právu vstupu na uvedený pozemok v rozsahu nevyhnutnom na výkon povolenej činnosti, v súlade s geometrickým plánom č. 97/2011, z dôvodu obmedzenia vlastníckeho práva k pozemku uloženým káblovým vedením, v prospech vlastníka tohoto energetického zariadenia, spoločnosti ZSE Distribúcia, a.s., Z-396/12

1 .Vecné bremeno - povinnosť strpieť, na časti zaťaženej nehnuteľnosti, v rozsahu podľa geometrického plánu(č.o.1062/13, ZPMZ 1125), na pozemku p.č. **1311/1**,

a) zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, stavebné úpravy elektroenergetickej stavby, jej odstránenie a za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, oprávneným a ním poverenými osobami, v prospech Západoslovenská distribučná a.s., podľa V-7466/13, zo dňa 7.1.2014.

1 .Vecné bremeno - právo zariadenia a uloženia elektroenergetickej stavby, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek stavebné úpravy elektroenergetickej stavby a jej odstránenie a za tým účelom vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami, oprávneným a ním poverenými osobami na časti pozemkov p.č. 336/1,340 a 364 v rozsahu vyznačenom v Gp 1763/14 zo dňa 26.9.2014 (ZPMZ 1229) , v prospech Západoslovenská distribučná a.s. (IČO: 36361518), podľa V-9022/14 zo dňa 2.2.2015

1 .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., Bratislava IČO: 36361518, podľa geometrického plánu č. 143-23/2013 overený pod číslom 152/2014 zo dňa 24.2.2014 (ZPMZ č. 1172) na pozemky registra 'C' parc. č. 795/1 a 823/1, týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 435 na trase Rz Podunajské Biskupice - Rz Senec (Z-1250/14)

1 .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 361518), podľa Gp č. 155-7/2015, overeného dňa 14.10.2015 pod č.k. G1-1928/2015, ZPMZ 1300 na pozemok p.č. 1230/2,týkajúce sa elektroenergetického zariadenia: 1x22 kV VN linka č. 414 na trase Rz Podunajské Biskupice - ZHZIvanka pri Dunaji (Z-6308/15)

1.Vecné bremeno - povinnosť strpieť na pozemku parc.č. 853

a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení

b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v rozsahu určenom v geometrickom pláne č. 15/2018, úradne overenom dňa 12.06.2018 pod č.k. 1082/2018, ZPMZ 1510

v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. (IČO: 36361518), podľa V-9492/2018 zo dňa 12.11.2018

1.Vecné bremeno - povinnosť strpieť uplatňovanie práv prevádzkovateľa produktovodu SLOVNAFT, a.s. (IČO: 31322832) cez pozemok parc.č. 1313/2, v rozsahu podľa Geometrického plánu č. 91/2007 úradne overeného dňa 05.09.2007 pod č.k. 1297/2007 ZPMZ817, v súlade so zákonom NR SR č. 251/2012 Z.z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, Z6024/2018

1 .Vecné bremeno- spočívajúce v práve:

a) zariadenia a uloženia elektroenergetických zariadení v rozsahu vyznačenom v GP č.G1-2286/19, b) užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektroenergetických zariadení a ich odstránenie v rozsahu vyznačenom v GP č.G1-2286/19 k nehnuteľnostiam pozemkom parc.č.336/1, parc.č.**339/2** v prospech Západoslovenská distribučná,a.s., BA (IČO:36361518), podľa V-481/2021 zo dňa 11.03.2021,pvz 73/21

Iné údaje:

- 1.Oznámenie o zosúladení súboru geodetických a popisných informácií KN, X-241/09 zo dňa 14.10.2009
1.GP č. 99/2011 zo dňa 14.5.2012, R-433/12
1.GP č. 20/2013, č. overenia 495/13 zo dňa 24.4.2013, ZPMZ 1130, R-474/13
1.GP č.k. 2694/16 zo dňa 28.11.2016, ZPMZ 1399 (R-1556/16)
1.GP č.6-1/2019 zo dňa 13.07.2020, číslo overenia 2286/2019, ZPMZ E 1626, V-481/21-pvz 73/21

Poznámka:
Bez zápisu.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 29.4.2022 bez účasti zástupcu zadávateľa. Zameranie nie je predmetom posudku, rozsah vecného bremena bol definovaný v podklade zadávateľa č. 5.a.2 - geometrickom pláne, presná poloha vedenia a jeho ochranného pásma nebola v teréne geodeticky vyznačená. Fotodokumentácia vykonaná dňa 29.4.2021.

d.) Technická dokumentácia :

Znalcovi nebola predložená úplná projektová dokumentácia a stavebná dokumentácia stavby na porovnanie so skutkovým stavom, okrem podkladov:

5.a.5. -Plán skutočného vyhotovenia stavby "BA _Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" vyhotovila Západoslvenská distribučná, a.s. , dátum 11.11.2021, predmetné káblové vedenia NN sú v čase vypracovania posudku vybudované, káble sú uložené, zasypané, nie sú prístupné.

Bolo predložené:

-Stavebné povolenia na stavbu "BA _Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" vydala Obec Tomášov dňa 11.1.2021 pod č.j. Výst.394-800-20-To, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.2.2021,

- Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " SO 01 podzemné vedenie NN" vydala Obec Tomášov dňa 08.02.2022 pod č.j. S2021/27-02-To, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.2.2022.

e.) údaje katastra nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia na preskúmanie stavu.

Trasa NN vedení s ochranným pásmom bola zameraná:

-Geometrickým plánom číslo 240-1/2021 - na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na parcele reg. C-KN p.č. 339/2, 1311/1, vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 84101 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 14.2.2021, ktorý autorizačne overil dňa 14.2.2021 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 28.02.2022 pod číslom G1-291/2022(podklad zadávateľa 5.a.2). Tento geometrický plán nie je v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačené trasa podzemných NN vedení s ochranným pásmom , vybudovaných ako súčasť stavby "BA _Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" na časti pozemkov :

- registra C-KN parcelné čísla 339/2 a 1311/1, k.ú. Tomášov.

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

Vecné bremeno na priznanie práva uloženia inžinierskych sietí -v rozsahu ochranného pásma vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia (1 kV) na častiach pozemkov :

-registra C-KN parcelné čísla 339/2 a 1311/1, k.ú. Tomášov, v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1 /2021, ktorý bol úradne overený dňa 28.02.2022 pod číslom G1-291/2022, v prospech Západoslvenská distribučná, a.s. Bratislava, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického vedenia NN podľa zákona č. 251/2012, Z.z., ktoré je 1 meter po oboch stranách krajných káblov vo vodorovnej vzdialenosti meranej kolmo na toto vedenie .

Vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľností v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

- a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
- obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká, podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov ochranné pásmo elektroenergetických zariadení v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1 /2021, ktorý bol úradne overený dňa 28.02.2022 pod číslom G1-291/2022.

Stanovený rozsah vecného bremena v zmysle podkladu zadávateľa č.2 :

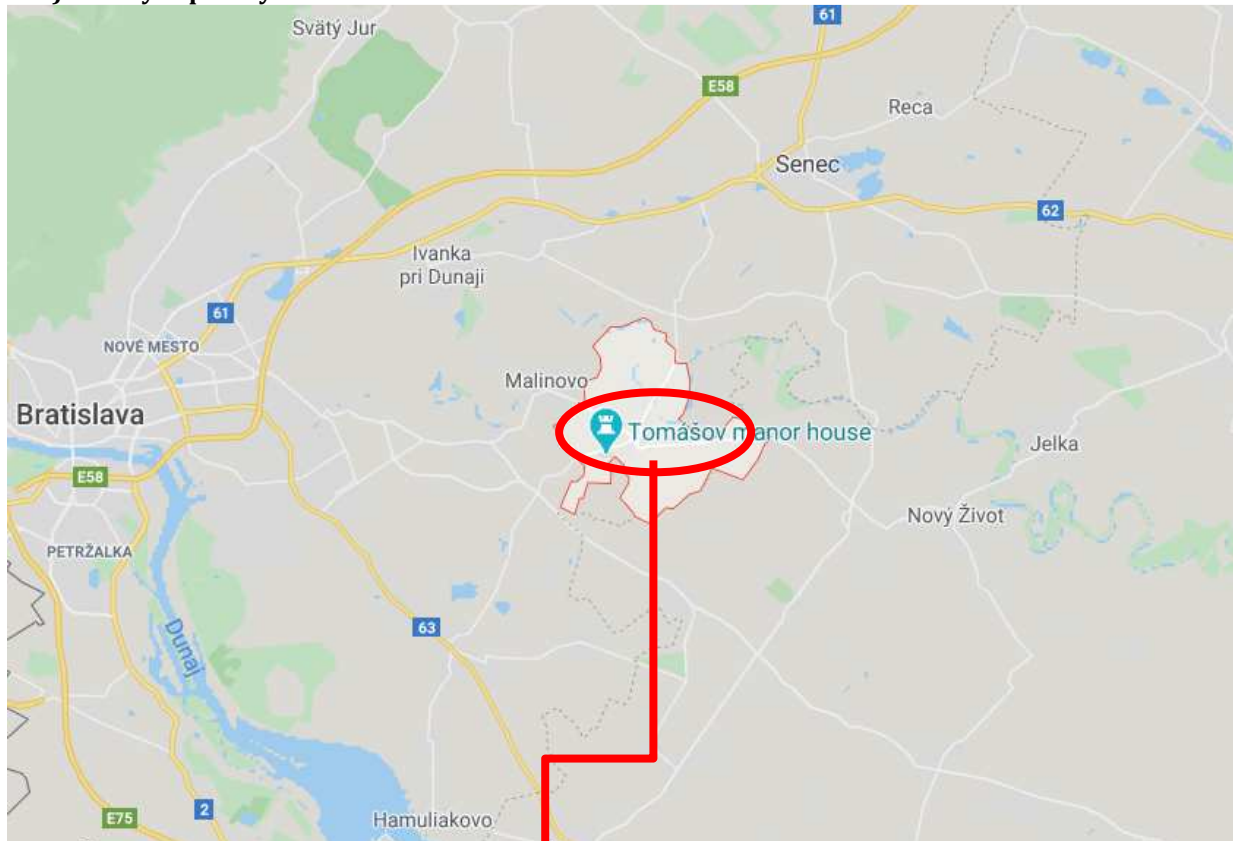
- parcela "C" číslo 339/2,k.ú. Tomášov - vecné bremeno o výmere 170 m² - diel 1 geometrického plánu č.240-1/2021,
- parcela "C" číslo 1311/1,k.ú. Tomášov - vecné bremeno o výmere 535 m² - diel 2 geometrického plánu č.240-1/2021,

Spolu: 705 m²

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

Stavby na pozemkoch.

a) Analýza polohy nehnuteľností:



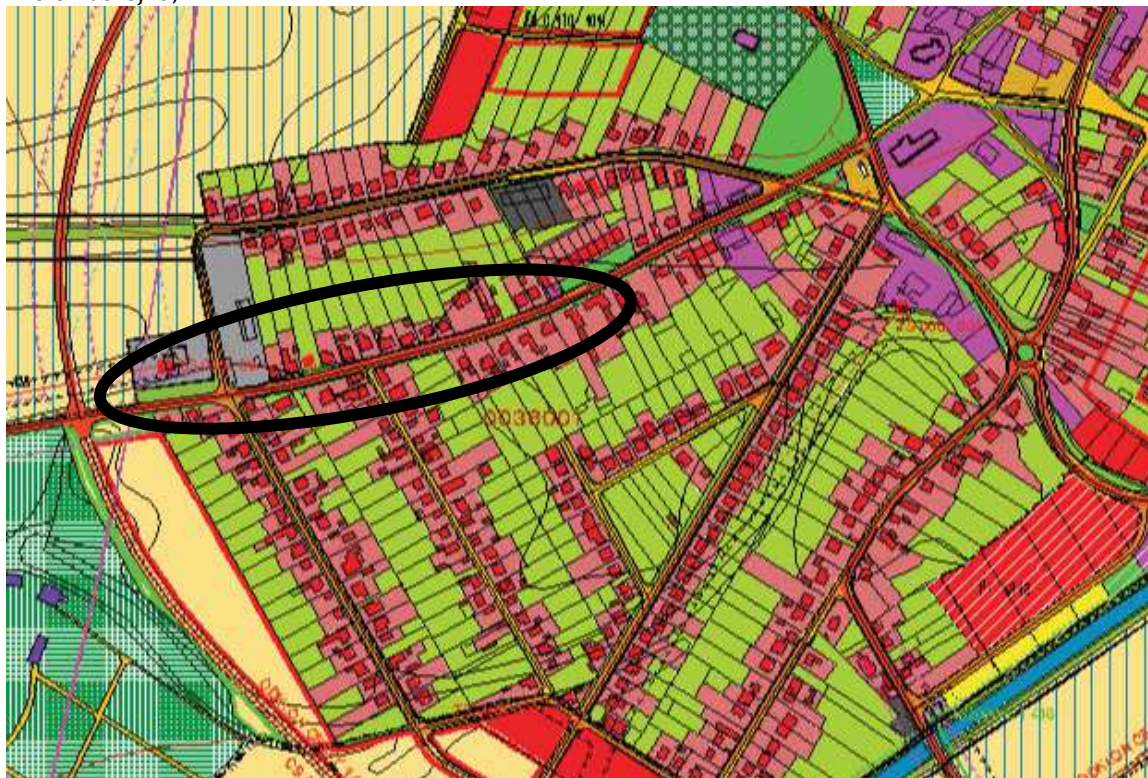
- parcely registra "C" číslo 339/2 a 1311/1v definovanej časti predstavujú ochranné pásmo podzemných elektrických káblových vedení NN , ktoré vedenia boli vybudované súčasť stavby "BA_Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN".

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " SO 01 podzemné vedenie NN" vydala Obec Tomášov dňa 08.02.2022 pod č.j. S2021/27-02-To, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.2.2022.

V blízkosti vymedzenej časti pozemkov sa nachádzajú predovšetkým verejné cesty, chodníky, spevnené plochy a verejná zeleň pozdĺž týchto ciest, bezprostredne v lokalite prevažne rodinné domy, záhrady, prevádzkové areály (ELT Servis, Stroje a systémy, stavebný dvor), služby.

V zmysle územného plánu Obce Tomášov, ktorého Závazná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 4/2004 s účinnosťou od 12.7.2004, v znení zmien a doplnkov, je predmetnú územie obce s funkciami:

- dopravná infraštruktúra- komunikácie,
- v dotyku prevažne:
- plochy bývania v rodinných domoch
- plochy výroba a skladovania
- zeleň verejná,



STAV	NAVHR	VÝHLAD		STAV	NAVHR	VÝHLAD	
			HRANICA K.Ú. - RIEŠENÉHO ÚZEMIA				ZELEŇ SADOV A ZÁHRAD
			HRANICA ZASTAVANÉHO ÚZEMIA				ZELEŇ OBYTNÁ
			PLOCHY BÝVANIA V RODINNÝCH DOMOCH				ZELEŇ VEREJNÁ
			PLOCHY BÝVANIA V BYTOVÝCH DOMOCH				ZELEŇ VEREJNÁ-PARKOVO UPRAVENÁ
			PLOCHY OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI				ZELEŇ REKREAČNO - ZOTAVOVACIA
			ZMIEŠANÉ ÚZEMIA VYBAVENOSTI A BÝVANIA V BD				ZELEŇ OCHRANNÁ, IZOLAČNÁ A VÝPLŇOVÁ
			ŠPORTOVÉ A REKREAČNÉ PLOCHY				ZELEŇ OSTATNÁ
			PLOCHY POĽNOHOSPODÁRSKEJ VÝROBY				ORNÁ PŮDA
			PLOCHY STAVEBNEJ VÝROBY				LÚKY A PASIENKY
			PLOCHY VÝROBY A SKLADOVANIA				LES
			PLOCHY TECHNICKEJ VYBAVENOSTI				CINTORIN
			ZBERNÉ KOMUNIKÁCIE B2				
			OBSLUŽNÉ KOMUNIKÁCIE C1, C2, C3				
			UKLADENÉ KOMUNIKÁCIE D1				
			PEŠIE TRASY				
			PARKING				
			ZASTÁVKY PHD				

V obci možnosti napojenia na inžinierske siete - vodovod, zemný plyn, elektrina, kanalizácia, siete elektronických komunikácií, telekomunikačná sieť.

Dopravné možnosti - v pešom dosahu zastávka medzimestského autobusu, osobná automobilová doprava.

V obci je vybavenosť prislúchajúca veľkosti a významu obce - predovšetkým obecný úrad, základná škola, materská škola, kultúrny dom, zdravotné stredisko (všeobecný lekár pre dospelých, detský lekár, gynekologická ambulancia, zubná ambulancia), lekáreň, kaštieľ, kostol sv. Martina, pošta, obchody a služby (predovšetkým Terno, zmiešaný tovar, kaviareň, vinárstvo, cukrárska výroba, pohostinstvo, kaviareň, stavebniny, kaderníctvo, kvetinárstvo, obchod s náradím, obchod s detským oblečením, uhoľné sklady, elektro servis, sklomont, taxi), športové možnosti predovšetkým - futbalové ihrisko.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky:

- parcela registra "C" číslo 339/2, 1311/1 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu prevažne pás pozdĺž asfaltovej cesty III. triedy č. 1053 ulica Mierová - terén, chodník, spevnené plochy, verejná zeleň, čiastočne túto cestu, čiastočne v mieste križovatiek s ulicou Veterná, Pestovateľská.

Ohodnocovaná časť pozemku bude s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia NN.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia predmetných nehnuteľností v zmysle listu vlastníctva č. 1860.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok 1 (v rozsahu GP240-1/2021), k.ú. Tomášov

POPIS

Pozemok 1 - parcela registra C-KN číslo 339/2- zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 4093m² , parcela registra C-KN číslo 1311/1 - zastavané plochy a nádvoria o celkovej výmere 4445 m², (LV č. 1860), k.ú. Tomášov

ohodnocovaná vyčlenená časť predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného káblového vedenia NN. Trasa podzemného vedenia NN s ochranným pásmom bola zameraná geometrickým plánom číslo 240-1/2021 - na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na parcele reg. C-KN p.č. 339/2, 1311/1, vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 84101 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 14.2.2021, ktorý autorizačne overil dňa 14.2.2021 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 28.02.2022 pod číslom G1-291/2022 (podklad zadávateľa 5.a.2). Tento geometrický plán č.240-1/2021 nebol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je v zmysle poskytnutých informácií vyznačená trasa podzemných NN káblových vedení s ochranným pásmom vybudovaných ako súčasť stavby "BA_Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN", na časti pozemkov: parcely registra "C" číslo 339/2 a 1311/1, k.ú. Tomášov.

Druh a účel stavby : inžinierska stavba - rozvody elektriny.

Vlastníkom stavby je Západoslovenská distribučná a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO : 36 361 518.

Zadávateľ posudku deklaroval skutočnú realizáciu vedenia v podklade 5.a5 - Plán skutočného vyhotovenia stavby v danom úseku.

Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v obci Tomášov (asi 2 762 obyvateľov ku 31.12.2021, zdroj: www.tomasov.sk), katastrálne územie Tomášov , okres Senec, ktoré okresné mesto je vzdialené asi 11,2 km, Bratislavský kraj, do hlavného mesta SR Bratislavy asi 16 km, v definovanej časti predstavujú prevažne pásy pozdĺž ciest - ulica Mierová , čiastočne v mieste križovatky s ulicami Veterná, Pestovateľská, čiastočne tieto cesty. Pozemky :

- parcely registra "C" číslo 339/2 a 1311/1 v definovanej časti predstavujú ochranné pásmo podzemných elektrických káblových vedení NN , ktoré vedenia boli vybudované súčasť stavby "BA_Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN".

Stavebné povolenia na stavbu "BA_Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" vydala Obec Tomášov dňa 11.1.2021 pod č.j. Výst.394-800-20-To, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.2.2021.

Kolaudačné rozhodnutie na stavbu " SO 01 podzemné vedenie NN" vydala Obec Tomášov dňa 08.02.2022 pod č.j. S2021/27-02-To, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.2.2022.

V blízkosti vymedzenej časti pozemkov sa nachádzajú predovšetkým verejné cesty, chodníky, spevnené plochy a verejná zeleň pozdĺž týchto ciest, bezprostredne v lokalite prevažne rodinné domy, záhrady, prevádzkové areály (ELT Servis, Stroje a systémy, stavebný dvor), služby.

V zmysle územného plánu Obce Tomášov, ktorého Závazná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením č. 4/2004 s účinnosťou od 12.7.2004, v znení zmien a doplnkov, je predmetnú územie obce s funkciami :

- dopravná infraštruktúra- komunikácie,
- v dotyku prevažne :
- plochy bývania v rodinných domoch,
- plochy výroby a skladovania,
- zeleň verejná,

V obci možnosti napojenia na inžinierske siete - vodovod, zemný plyn, elektrina, kanalizácia, siete elektronických komunikácií, telekomunikačná sieť.

Dopravné možnosti - v pešom dosahu zastávka medzimestského autobusu, osobná automobilová doprava.

V obci je vybavenosť prislúchajúca veľkosti a významu obce - predovšetkým obecný úrad, základná škola, materská škola, kultúrny dom, zdravotné stredisko (všeobecný lekár pre dospelých, detský lekár, gynekologická ambulancia, zubná ambulancia), lekáreň, kaštieľ, kostol sv. Martina, pošta, obchody a služby (predovšetkým Terno, zmiešaný tovar, kaviareň, vinárstvo, cukrárska výroba, pohostinstvo, kaviareň, stavebniny, kaderníctvo, kvetinárstvo, obchod s náradím, obchod s detským oblečením, uhoľné sklady, elektroservis, sklomont, taxi), športové možnosti predovšetkým - futbalové ihrisko.

Ohodnocované pozemky:

- parcely registra "C" číslo 339/2, 1311/1 - predstavuje v definovanom dotknutom rozsahu prevažne pás pozdĺž asfaltovej cesty III. triedy č. 1053 ulica Mierová - terén, chodník, spevnené plochy, verejná zeleň, čiastočne túto cestu, čiastočne v mieste križovatiek s ulicou Veterná, Pestovateľská.

Ohodnocovaná časť pozemku bude s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia NN.

Stanovený rozsah vecného bremena v zmysle podkladu zadávateľa č.2 :

- parcela "C" číslo 339/2, k.ú. Tomášov - vecné bremeno o výmere 170 m² - diel 1 geometrického plánu č.240-1/2021,
- parcela "C" číslo 1311/1, k.ú. Tomášov - vecné bremeno o výmere 535 m² - diel 2 geometrického plánu č.240-1/2021,

Spolu: 705 m².

Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v čase ohodnotenia zistené neboli. Pozemky určené na infraštruktúru územia sa v realitách nenachádzajú, nie sú bežným obchodovateľným pozemkom na trhu nehnuteľností.

V obci Tomášov boli zistené ponukové ceny nezastavaných stavebných pozemkov nasledovne:

- ponuky pozemkov na výstavbu rodinných domov - od 40,89 až 176,13 €/m²,
- ponuka ornej pôdy - od 5 €/m² (49 990 m²) až 25,63 €/m² (3593 m²).

zdroj internetový portál www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk, extrémne ponuky vylučujem. Ide o ceny ponukové, tzv. dohadovacie.

Na oficiálnej internetovej stránke obce Tomášov (www.tomasov.sk) boli zistené nasledovné údaje :

- Kúpna zmluva 00342/2018-PKZ-K40067/18.00 a dodatok č. 03294/2018 zo dňa 16.4.2019 -kúpa pozemku parc. číslo 819/61-záhrady o výmere 199 m², k.ú. Tomášov, za jednotkovú cenu 48,40 €/m²,
- Kúpna zmluva SKR-39/2019/ZML zo dňa 17.7.2019 -predaj obecného pozemku parc.C-KN číslo 338/30 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 54 m², k.ú. Tomášov, za jednotkovú cenu 35 €/m²,
- Kúpna zmluva SKR-38/2019/ZML zo dňa 3.7.2019 -kúpa pozemku parc. C-KN číslo 64/6 -zastavané plochy a nádvoria o výmere 11 m², k.ú. Tomášov, za jednotkovú cenu 35 €/m²,
- Kúpna zmluva SKR-4/2019 -1/ZML-29/2019 -predaj obecného pozemku parc. C-KN číslo 866/2 -ostatné plochy o výmere 101 m², k.ú. Tomášov, za jednotkovú cenu 35 €/m².
- Dodatok č.1 k Kúpnej zmluve SKR-ZML70/2019 -predaj obecného pozemku parc. C-KN číslo 76/6 -zastavané plochy a nádvoria o výmere 34 m² a C-KN číslo 338/31 -zastavané plochy a nádvoria o výmere 4 m², k.ú. Tomášov, za jednotkovú cenu 35 €/m².
- Kúpna zmluva SKR-ZML-32/2020 -predaj obecného pozemku parc. C-KN číslo 776/4 -trvalý trávnatý porast o výmere 44 m², k.ú. Tomášov, za jednotkovú cenu 35 €/m².

-Kúpna zmluva SKR-ZML-2/2021- kúpa pozemkov obcou Tomášov parc. E-KN číslo 439/3 -orná pôda o výmere 140 m², 439/7 -orná pôda o výmere 65 m²,k.ú. Tomášov, za cenu 7 175,0 €- jednotkovú cenu 35 €/m².

-Kúpna zmluva SKR-ZML-31/2021- kúpa pozemkov obcou Tomášov parc. číslo 457/52 -orná pôda o výmere 510 m², 457/102 ostatná plocha o výmere 34 m²,k.ú. Tomášov, za cenu 36 000,0 €- jednotkovú cenu 66,18 €/m².

Na verejne prístupnom centrálnom registri zmlúv nebola zistená ani jedna uzatvorená kúpna zmluva v danom mieste a čase (zdroj : www.crz.gov.sk, www.zmluvy.gov.sk)

Všeobecnú hodnotu pozemkov stanovujem metódou polohovej diferenciácie:

Východisková hodnota pozemku je stanovená v zmysle vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z., Príloha č.3, časť E.3.1.1, v platnom znení. Pozemok sa nachádza v obci Tomášov, kde je možné v súčasnosti konštatovať dopyt výrazne prevyšujúci ponuku stavebných pozemkov. Pre dané využitie stanovujem jednotkovú východiskovú hodnotu pozemku vo výške 50 % z východiskovej hodnoty hlavného mesta SR Bratislavy, z ktorej blízkosti vyplýva zvýšený záujem (50% z 66,39 €/m² = 33,195 €/m²), ktorá východisková hodnota sa ďalej objektívizuje koeficientom polohovej diferenciácie. V objektivizačných faktoroch sa zohľadňuje všeobecná situácia, možnosť intenzity využitia, dopravného napojenia, možností funkčného využitia územia, technickej infraštruktúry, ktoré sa posudzuje vzhľadom na možné priame napojenie (cez vlastné prípadne obecné pozemky) na inžinierske siete, možnosť priameho prístupu napr. z verejne využívanej cesty, v závislosti od náročnosti (technickej, finančnej a pod.) s napojením, zohľadnenie zvyšujúcich a redukujúcich faktorov.

1. koeficient všeobecnej situácie /0,8-0,9/

Koeficient je stanovený pre obytné zóny miest do 5 000 obyvateľov. Pre danú situáciu stanovujem koeficient v strednej výške 0,85.

2. koeficient intenzity využitia /0,7-0,9/

Verejné plochy - inžinierske stavby. Stanovujem hodnotu 0,9.

3. Koeficient dopravných vzťahov /0,9/

Koeficient stanovený pre pozemky v samostatnej obci s autobusovou prímestskou dopravou, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do okresného mesta Senec, ktoré je vzdialené asi 11,2 km asi do 15 minút pri bežnej premávke.

4. Koeficient funkčného využitia územia /1,0-1,3/

V lokalite sú bezprostredne predovšetkým rodinné domy, funkcia - bývanie v rodinných domoch. Pre funkčné využitie, stanovujem hodnotu 1,2.

5. Koeficient technickej infraštruktúry pozemku /1,3-1,5/

veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí), v lokalite možnosť napojenie na vodovod, elektrinu, kanalizáciu, zemného plynu, slaboprúdové vedenia), prístup po ceste verejného charakteru, stanovujem strednú hodnotu 1,4.

6. Koeficient zvyšujúcich faktorov /1,01-3,0/

Vzhľadom s stanoveniu východiskovej hodnoty pozemku z východiskovej hodnoty mesta, z ktorého vyplýva zvýšený záujem, stanovujem hodnotu 1.

7. Koeficient redukujúcich faktorov /0,2-0,99/

Obmedzené využitie pozemku - verejne využívané plochy - cesta, terén pri ceste, pričom limituje využitie, stanovujem hodnotu 0,9.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
C-KN parc.č.339/2	zastavaná plocha a nádvorie	170,00	1/1	170,00
C-KN parc.č. 1311/1	zastavaná plocha a nádvorie	535,00	1/1	535,00
Spolu výmera				705,00

Obec:

Tomášov

Východisková hodnota:

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

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

k_s koeficient všeobecnej situácie	2. stavebné územie obcí do 5 000 obyvateľov,	0,85
k_v koeficient intenzity využitia	2. - inžinierske stavby	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	3. plochy obytných území (obytná poloha)	1,20
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
k_z koeficient povyšujúcich faktorov	0. povyšujúce faktory boli zohľadnené pri stanovení jednotkovej východiskovej hodnoty z východiskovej hodnoty mesta Bratislavy	1,00
k_R koeficient redukovujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby, chránené územia, obmedzujúce regulatívy zástavby a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 0,85 * 0,90 * 0,90 * 1,20 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	1,0410
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SHMJ} = V_{MJ} * k_{PD} = 33,20 \text{ €/m}^2 * 1,0410$	34,56 €/m²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parc. č. C-KN parc.č.339/2	$170,00 \text{ m}^2 * 34,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	5 875,20
parc. č. C-KN parc.č. 1311/1	$535,00 \text{ m}^2 * 34,56 \text{ €/m}^2 * 1/1$	18 489,60
Spolu		24 364,80

3. NÁJMY

Nakoľko nebola zistená ponuka nájmu porovnateľných pozemkov v danej lokalite a čase, je výška nájmu stanovená výpočtom v zmysle postupu popísaného v časti I.ods.7 a II.ods.1,časť a) posudku.

Pri záväzkoch neobmedzeného trvania sa pre stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na dobu neurčitú, za základ výpočtu vezme obdobie dvadsiatich rokov, z uvedeného dôvodu uvažujem pri ohodnotení nájmu, z dôvodu harmonizácie, obdobie predpokladanej návratnosti investície v trvaní 20 rokov .

Obvyklé obdobie predpokladanej návratnosti je spravidla 15 až 40 rokov, pričom spodná hranica intervalu je vhodná pre pozemky s vysokým predpokladom návratnosti (očakávaný vysoký nájom), u pozemkov umiestnených vo výhodnej polohe z hľadiska polohovej diferenciácie a vyššieho využitia, pozemky s dobrými fyzickými charakteristikami. Hornú hranicu intervalu je vhodné použiť pre pozemky umiestnené z hľadiska polohovej diferenciácie v nevýhodnej polohe (pozemky s nižšou všeobecnou hodnotou) s nevhodnými fyzickými charakteristikami, pozemky s dlhodobým obdobím návratnosti, s nízkym minimálnym výnosom a s problematickým zabezpečením nájmu. Do výpočtu je prevzatá všeobecná hodnota pozemku určená metódou polohovej diferenciácie.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu nehnuteľností je vo výpočtoch uvažovaná úroková miera, ktorá zohľadňuje kritériá definované vyhláškou MS SR č. 254/2010 Z.z. (ktorou bola novelizovaná vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z.) a síce, že aplikovaná úroková miera je stanovená s primeranou obozretnosťou a objektivizáciou v intervale dole ohraničenom základnou úrokovou sadzbou ECB (sadzba hlavné refinančné operácie (obchody) sa považuje za základnú úrokovú sadzbu ECB podľa §17 ods.1 Zákona o zavedení meny euro v Slovenskej republike

(Zákon č. 659/2007 Z.z. a ďalších všeobecne záväzných predpisov SR) a od 16.3.2016 je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%.) a hore úrokovou mierou na vkladoch poskytovaných komerčnými bankami (<https://www.nbs.sk/sk/statisticke-udaje/financne-institucie/banky/statisticke-a-analyticke-prehlady/urokova-statistika/bankova-urokova-statistika-vklady>):

- vklady s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok a do 2 rokov (priemer za 12 mesiacov):
 - nefinančné spoločnosti 0,29918%
 - V tomto kontexte je v predložení ohodnotení aplikovaná úroková miera v priemernej zaokrúhlenej výške 0,30%.

Výsledná hodnota nájomov zabezpečuje vnútornú mieru výnosovosti.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok 1 (v rozsahu GP240-1/2021), k.ú. Tomášov

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	34,560 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,30 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Počet MJ pozemku:	705,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad VSH_{NPMJ} &= VSH_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ VSH_{NPMJ} &= 34,560 * \left[\frac{(1+0,0030)^{20} * 0,0030}{(1+0,0030)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 2,157 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad VSH_{NP} &= M * VSH_{NPMJ} = 705,00 \text{ m}^2 * 2,157 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,520,69 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

POPIS

Zadelenie: Vecné bremeno s povinnosťou strpieť (napr. právo prechodu)

Stanovenie hodnoty vecného bremena na pozemku: líniovými stavbami

Stanovenie hodnoty vecného bremena na budovách, stavbách a pozemkoch: technickými zariadeniami (napr. energetické rozvody a pod.)

Posúdenie vecného bremena: odplatné

Vplyv na hodnotu ohodnocovaných budov, hál, stavieb a pozemkov: znižuje (nevýhoda)

Vecné bremeno spočíva v povinnosti vlastníka pozemku (povinného) strpieť na časti pozemku vo vyznačenom rozsahu :

- zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
- užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení a ich odstránenie,
- zriadením a uložením elektroenergetických zariadení vzniká podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov ochranné pásmo elektroenergetických zariadení v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1/2021 úradne overeného dňa 28.02.2022 pod č.G1-291/22 ,
- zriadením a uložením elektroenergetických zariadení vzniká oprávnenému podľa § 11 ods. 1 písm. a) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov, právo vstupovať na zaťaženú nehnuteľnosť v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti.

Vecné bremeno - vytvára závalu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. Užívanie pozemkov je uložením podzemného elektrického vedenia obmedzené, čo prináša vlastníčkovi stratu z možného prenájmu. V danom prípade sú vymedzené pozemky v dotknutých častiach s pôvodným využitím.

Uložením podzemných inžinierskych sietí nie je podstatne obmedzené jeho primárne pôvodné využívanie, okrem prípadu, keď je potrebné z titulu poruchy pristúpiť k oprave, toto obmedzenie predpokladám 30 % (miera obmedzenia), pričom bežnú stratu z nevyužitého nájomného uvažujem diferencovanie v rozsahu od 50- 75% - pomerne nízky záujem o prenájom s daným využitím.

Rozsah pre vecné bremeno bol definovaný geometrickým plánom číslo 240-1/2021 (podklad 5.a.2), vo výmere pre ohodnocovanú časť spolu 705 m² (=170+535 m²). Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časove neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov. Základná úroková sadzba v čase ohodnotenia je podľa ECB 0,00%, v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov nefinančných spoločností za obdobie 1 roka 04/2021-03/2022.

Náklady - spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (bez existencie závady) a náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (s existenciou závady) sú započítané v rovnakej hodnote a to: správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu (nájomu pozemku), ktorá zohľadňuje aj predpokladané náklady na prevádzku. Do výpočtu nevstupujú náklady spojené s platením daní, pretože obce sú oslobodené od platenia daní, súčasne v zmysle Zákona NR SR č.582/2004 Z.z. - v platnom znení (§6 ods. 2 písm.b), sú tieto pozemky oslobodené od dane z nehnuteľnosti.

4.1 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 339/2(LV č.1860, k.ú. Tomášov - v rozsahu 170 m², diel 1 geometrického plánu 240-1/2021

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Úroková miera:	0,3 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 339/2(LV č.1860, k.ú. Tomášov - v rozsahu 170 m ² , diel 1 geometrického plánu 240-1/2021	170	m ²	170,00	2,157	366,69

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 366,69	11,00
Predpokladané bežné náklady spolu:		11,00

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 366,69 - 11,00 - 183,35 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 172,34 €/rok

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závydy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 366,69	11,00
Predpokladané budúce náklady spolu:		11,00

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závydy:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 \%$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$OZ_{BU} = 366,69 - 11,00 - 183,35 (50\% \text{ strata}) - 55,00 (15\% \text{ obmedzenie}) = 117,34 \text{ €/rok}$

4.1.5 Hospodárska ujma

$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |117,34 - 172,34| = 55,00 \text{ €/rok}$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závydy

Úroková miera: $k = 0,3 / 100 = 0,003$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 55,00 * \frac{(1+0,003)^1 - 1}{(1+0,003)^1 * 0,003}$$

$$VŠH_{VB} = 54,84 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 54,84 / 170 = 0,32 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 55,00 * \frac{(1+0,003)^{20} - 1}{(1+0,003)^{20} * 0,003}$$

$$VŠH_{VB} = 1\,066,10 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 1\,066,10 / 170 = 6,27 \text{ €/m}^2$$

4.2 Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1311/1 (LV č.1860), k.ú. Tomášov v rozsahu 535 m², diel 2 geometrického plánu 240-1/2021

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:

Závyda viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie:

Časovo neobmedzené

Doba trvania:

20 r.

Úroková miera:

0,3 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Bežný hrubý príjem na parcele KN - C číslo 1311/1 (LV č.1860), k.ú. Tomášov v rozsahu 535 m ² , diel 2 geometrického plánu 240-1/2021	535	m ²	535,00	2,157	1 154,00

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100 * 1 154,00	34,62
Predpokladané bežné náklady spolu:		34,62

Odhadovaná strata: 50 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

OZ_{BE} = 1 154,00 - 34,62 - 577,00 (50% strata) - 0 (0% obmedzenie) = 542,38 €/rok

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100 * 1 154,00	34,62
Predpokladané budúce náklady spolu:		34,62

Odhadovaná strata: 50 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

30 * (100 - 50) / 100 = 15,00 %

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

OZ_{BU} = 1 154,00 - 34,62 - 577,00 (50% strata) - 173,10 (15% obmedzenie) = 369,28 €/rok

4.2.5 Hospodárska ujma

OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |369,28 - 542,38| = 173,10 €/rok

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: k = 0,3 / 100 = 0,003

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 173,10 * \frac{(1 + 0,003)^1 - 1}{(1 + 0,003)^1 * 0,003}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 172,58 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 172,58 / 535 = 0,32 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\check{S}H_{VB} = 173,10 * \frac{(1+0,003)^{20} - 1}{(1+0,003)^{20} * 0,003}$$

$$V\check{S}H_{VB} = 3\,355,31 \text{ €}$$

$$V\check{S}H_{VBMJ} = V\check{S}H_{VB} / MJ = 3\,355,31 / 535 = 6,27 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - práva uloženia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia stavby "BA _Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" na častiach pozemkov:

- parcela registra "C" číslo 339/2, k.ú. Tomášov,
- parcela registra "C" číslo 1311/1, k.ú. Tomášov,

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1/2021 úradne overeného dňa 28.02.2022 pod č. G1-291/22,

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

- a) zriadenie a uloženie NN káblového vedenia (elektroenergetických zariadení),
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
- obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1/2021 úradne overeného dňa 28.02.2022 pod č. G1-291/22.

Účelom znaleckého posudku je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Odpoveď znalca:

Na stanovenie finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena - práva uloženia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického káblového NN vedenia stavby "BA _Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" na častiach pozemkov:

- parcela registra "C" číslo 339/2, k.ú. Tomášov,
- parcela registra "C" číslo 1311/1, k.ú. Tomášov,

v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1/2021 úradne overeného dňa 28.02.2022 pod č. G1-291/22,

boli aplikované metodické postupy uvedené v prílohe číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

vecné bremeno spočíva v povinnosti povinného ako vlastníka nehnuteľnosti strpieť na časti nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne:

- a) zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení,
 - b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetických zariadení s ochranným pásmom a ich odstránenie,
- obsahom vecného bremena je aj vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a činností uvedených v bode a) a b),

Zriadením a uložením inžinierskych sietí vzniká ochranné pásmo inžinierskych sietí v definovanom rozsahu podľa geometrického plánu č. 240-1/2021 úradne overeného dňa 28.02.2022 pod č. G1-291/22.

Vecné bremeno je na dobu neurčitú.

Oprávnený z vecného bremena je Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518, ktorá je vlastníkom tejto elektroenergetickej stavby a ktorá spoločnosť je zapísaná v Obchodnom registri OS Bratislava I, Odd: Sa, Vložka 3879/B.

Povinný z vecného bremena je vlastník pozemku.

2.VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 339/2 (LV č.1860, k.ú. Tomášov - v rozsahu 170 m ² , diel 1 geometrického plánu 240-1/2021	1 066,10	znižuje
Vecné bremeno na parcele KN - C číslo 1311/1 (LV č.1860), k.ú. Tomášov v rozsahu 535 m ² , diel 2 geometrického plánu 240-1/2021	3 355,31	znižuje
Spolu VŠH	4 421,41	
Zaokrúhlene	4 420,00	

Slovom: Štyritisícštyristodvadsať Eur

V Bratislave, dňa 19.05.2022

Ing. Miroslav Velko

IV. PRÍLOHY

Písomná objednávka zo dňa 25.3.2022 ,
 Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 1860, k.ú. Tomášov vytvorený cez katastrálny portál dňa 28.04.2022 ,
 Informatívne kópie z katastrálnej mapy pre parcely C-KN číslo 339/2, 1311/1, k.ú. Tomášov vytvorené cez katastrálny portál dňa 28.04.2022, (2x),
 Geometrický plán číslo 240-1/2021 - na vyznačenie práva uloženia inžinierskej siete na parcele reg. C-KN p.č. 339/2, 1311/1, vypracoval Radovan Verčík - RV GEO, Bazovského 17, 84101 Bratislava, IČO : 41335996, vyhotovil Ing. Miloš Beťko dňa 14.2.2021, ktorý autorizačne overil dňa 14.2.2021 Ing. Miloš Beťko a ktorý bol úradne overený dňa 28.02.2022 pod číslom G1-291/2022,
 Stavebné povolenia na stavbu "BA_Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" vydala Obec Tomášov dňa 11.1.2021 pod č.j. Výst.394-800-20-To, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 15.2.2021,
 Kolaudačné rozhodnutie na stavbu "SO 01 podzemné vedenie NN" vydala Obec Tomášov dňa 08.02.2022 pod č.j. S2021/27-02-To, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 16.2.2022,
 Plán skutočného vyhotovenia stavby "BA_Tomášov Mierová, NNK - SO 01 podzemné vedenie NN" vyhotovila Západoslovenská distribučná, a.s. , dátum 11.11.2021 ,
 Fotodokumentácia,
 Informácie o ponukových cenách pozemkov na trhu nehnuteľností v obci Tomášov (zdroj www.nehnuteľnosti.sk, www.reality.sk),
 Štatistické údaje NBS - úroková miera nových vkladov za obdobie 1 roka (04/2021-03/2022) , úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk).