

ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÝCH BREMIEN

č. 14/69/121254414-ZoP/VB

1. ZMLUVNÉ STRANY

1.1

Povinný z vecného bremena:
Slovenská republika, v mene ktorej vykonáva úkony pri správe majetku štátu

obchodné meno: **Slovenská akadémia vied**
sídlo: **Štefánikova 49, 814 38 Bratislava**
štatutárny orgán: **prof. RNDr. Jaromír Pastorek, DrSc.**
zastúpená: **Úradom Slovenskej akadémie vied**
Ing. Jánom Malíkom, CSc. – vedúcim Úradu
IČO: **00037869**
bankové spojenie: **Štátna pokladnica**
číslo účtu: **[REDAKOVANÉ]**

(ďalej len „povinný“)

1.2 **Oprávnený z vecného bremena:**

Obchodné meno: **Západoslovenská distribučná, a.s.**
Sídlo: **Čulenova 6, 816 47 Bratislava**
Zapísaná v: **Obchodný register Okresného súdu Bratislava I**
oddiel: Sa, vložka číslo: 3879/B
Zastúpená **JUDr. Szabolcs Hodosy – vedúci úseku riadenia investícií**
Ing. Xénia Albertová–poverená vedením tímu riadenia
vlastníckych vzťahov
IČO: **36 361 518**
IČ DPH: **SK2022189048**
Bankové spojenie: **Tatra Banka, a.s.**
Číslo bankového účtu: **[REDAKOVANÉ]**
IBAN: **[REDAKOVANÉ]**
SWIFT: **TATRSKBX**
(ďalej len „oprávnený“ a spolu s „povinným“ aj len ako „zmluvné strany“).

1.3 Povinný a oprávnený uzatvárajú medzi sebou v zmysle § 151n a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom a účinnom znení (ďalej len „Občiansky zákonník“) túto zmluvu o zriadení vecných bremien (ďalej len „zmluva“):

2. ZAŤAŽENÁ NEHNUTEĽNOSŤ

2.1 Povinný je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti – pozemkov:

Parcelné číslo	Register KN	LV č.	Výmera v m ²	Druh pozemku	Katastrálne územie	Obec	Okres
2714/2	C	4832	801	Zastavané plochy a nádvoría	Karlova Ves	BA – m. č. Karlova Ves	Bratislava IV
2710/44	C	4832	5504	Zastavané plochy a nádvoría	Karlova Ves	BA – m. č. Karlova Ves	Bratislava IV

(ďalej len „pôvodný pozemok“).

2.2 Geometrickým plánom číslo 1/2014, vyhotoviteľ Villa, s.r.o., Bajkalská 10/B, 821 05 Bratislava, overeným pod číslom 962/2014 dňa 13.5.2014, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy, boli z pôvodných pozemkov odčlenené nové pozemky s parc. č. 2710/66 o výmere 35 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoría a parc. č. 2714/3 o výmere 6 m², druh pozemku Zastavané plochy a nádvoría, druh pozemku Zastavané plochy a nádvoría (ďalej len „zaťažená nehnuteľnosť“).

Kópia listu vlastníctva č. 1500 tvorí **prílohu č. 2** tejto zmluvy.

3. OPRAVNENÝ

- 3.1 Oprávnený je držiteľom povolenia na podnikanie v elektroenergetike v rozsahu distribúcia elektriny vydaného rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ďalej len „**povolenie**“) a zabezpečuje prevádzkovanie distribučnej sústavy na vymedzenom území, na ktorom sa nachádza aj zaťažená nehnuteľnosť.
- 3.2 Oprávnený prevzal všetky práva a povinnosti vyplývajúce pre stavebníka zo stavebného povolenia č.KV/SU/1319/2013/6064/R/VK, ktoré vydal stavebný úrad Mestská časť Bratislava Karlova Ves dňa 04.06.2013 a ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa 01.07.2013 (ďalej len „**stavebné povolenie**“) v rozsahu týkajúcom sa stavebných objektov a „**Bratislava , Dúbravská cesta - Pavilóny SAV - SO 02.2 – Prípojka VN**“ riešená vysokonapäťovým káblom 20-3xNA2CS(F)2Y 1x240 mm² (ďalej len „**elektroenergetická stavba**“) a bude ďalej vystupovať v rozsahu týkajúcom sa stavebného objektu ako stavebník a zrealizuje výstavbu stavebného objektu (ďalej len „**elektroenergetické zariadenia**“).
- 3.3 Časť elektroenergetickej stavby sa nachádza na časti zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v Geometrickom pláne na zameranie vecného bremena GP č. 1/2014, vyhotoveným Villa s.r.o., Bajkalská 10/B, 821 08 Bratislava, autorizačne overeným Ing. Marcel Sedláček a úradne overeným Ing. Martin Šimončík pod č. 962/2014 (ďalej len „**geometrický plán**“). Kópia geometrického plánu týkajúceho sa zaťaženej nehnuteľnosti a zariadenia vecných bremien na základe tejto zmluvy tvorí **prílohu č. 3** tejto zmluvy.

4. ZRIADENIE VECNÝCH BREMIEN

- 4.1 Povinný ako vlastník zaťaženej nehnuteľnosti zriaďuje touto zmluvou v prospech oprávneného vecné bremená, in personam, predmetom ktorých je povinnosť povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti strpieť na zaťaženej nehnuteľnosti :

- a) zriadenie a uloženie elektroenergetickej stavby špecifikovanej v bode 3.2 tejto zmluvy a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom oprávneným a ním poverenými osobami;
- b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby špecifikovanej v bode 3.2 tejto zmluvy a jej odstránenie a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom oprávneným a ním poverenými osobami;

(ďalej len „**vecné bremená**“), za podmienok ďalej dohodnutých v tejto zmluve.

- 4.2 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného strpieť zriadenie, uloženie, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby sa vzťahuje na časť zaťaženej nehnuteľnosti v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne.
- 4.3 Vecné bremeno spočívajúce v povinnosti povinného strpieť vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným a ním poverenými osobami, sa vzťahuje na celú zaťaženú nehnuteľnosť.
- 4.4 Oprávnený vecné bremená prijíma.

5. ODPLATA A SPÔSOB JEJ ÚHRADY

- 5.1 Zmluvné strany sa dohodli, že povinný zriaďuje vecné bremeno podľa tejto zmluvy za jednorazovú odplatu vo výške **1210,00,- €**, slovom : **tisícdeväťdesať Eur**. Podkladom pre určenie výšky odplaty bol Znalecký posudok č.25/2014, vypracovaný odborne spôsobilou osobou – Ing. Miroslav Velko, Devínska cesta 1, 841 04 Bratislava.
Kópia znaleckého posudku tvorí **prílohu č. 4** tejto zmluvy.
- 5.2 Zmluvné strany sa dohodli, že odplatu dohodnutú v bode 5.1 tejto zmluvy oprávnený poukáže na účet povinného uvedený v záhlaví zmluvy do 30 kalendárnych dní od nadobudnutia platnosti tejto zmluvy na základe faktúry vystavenej na jeho meno zo strany povinného. Povinný sa zaväzuje bezodkladne informovať oprávneného o nadobudnutí platnosti tejto zmluvy s uvedením dňa, kedy táto zmluva nadobudla platnosť.
- 5.3 Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením odplaty podľa bodu 5.1 tejto zmluvy budú vysporiadané všetky nároky povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti vyplývajúce zo zriadenia vecných bremien podľa tejto zmluvy, vrátane nárokov povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti na jednorazovú náhradu za zriadenie zákonných vecných bremien, nútené obmedzenie užívania zaťaženej nehnuteľnosti a nútené obmedzenie užívania zaťaženej nehnuteľnosti povinným ako vlastníkom zaťaženej nehnuteľnosti

v ochrannom pásme elektroenergetickej stavby podľa § 11 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, a že povinný si ako vlastník zaťaženej nehnuteľnosti nebude z tohto titulu uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči oprávnenému. Týmto nie je dotknutý nárok povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti na náhradu škody, ak mu vznikne po podpise tejto zmluvy porušením povinností oprávneného pri výkone práv vyplývajúcich z vecných bremien.

6. OSOBNÉ VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

6.1 Povinný vyhlasuje, že:

- a) je oprávnený samostatne nakladať so zaťaženou nehnuteľnosťou v celom rozsahu potrebnom pre platné uzavretie tejto zmluvy,
- b) výpis z LV č. 4832, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy, ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy úplne odráža stav právnych pomerov k zaťaženej nehnuteľnosti, od jeho vyhotovenia nedošlo k žiadnym zmenám vlastníckych vzťahov k zaťaženej nehnuteľnosti, nie sú podané žiadne návrhy na vklad akýchkoľvek práv k zaťaženej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností a podľa vedomosti povinného neexistujú žiadne faktické alebo právne prekážky, ktoré by bránili uzavrieť túto zmluvu a vykonávať práva zodpovedajúce vecným bremenám oprávneným,
- c) zaťaženú nehnuteľnosť nadobudol v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a žiadna tretia osoba si neuplatňuje akékoľvek nároky k zaťaženej nehnuteľnosti,
- d) povinný ako výlučný vlastník zaťaženej nehnuteľnosti nie je účastníkom žiadneho súdneho alebo iného sporu týkajúceho sa, resp. súvisiaceho so zaťaženou nehnuteľnosťou,
- e) zaťažená nehnuteľnosť, ani žiadna jej časť, nie je zaťažená žiadnymi právami tretích osôb, najmä záložným právom alebo inými zabezpečovacími záväzkami alebo vecnými bremenami, reštitučnými nárokmi, s výnimkou tých, ktoré sú zapísané na liste vlastníctva, kópia ktorého tvorí prílohu tejto zmluvy,
- f) súhlasí s obmedzením užívania zaťaženej nehnuteľnosti spôsobom uvedeným v tejto zmluve v celom rozsahu.

6.2 Povinný berie na vedomie, že zriadením a uložením elektroenergetickej stavby vzniká podľa § 43 zákona č.251/2012 Z.z. o energetike a o zmene niektorých zákonov ochranné pásmo elektroenergetickej stavby.

7. VZNIK VECNÝCH BREMIEN A DOBA ICH TRVANIA

7.1 Vecné bremená sa podľa tejto zmluvy zriaďujú **na dobu neurčitú**. Oprávnený nadobudne práva zodpovedajúce vecným bremenám podľa tejto zmluvy povolením vkladu vecných bremien v prospech oprávneného do príslušného katastra nehnuteľností.

7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vecných bremien podľa tejto zmluvy (spolu s dokumentáciou a všetkými prílohami, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy) podá na príslušný Okresný úrad , Katastrálny odbor oprávnený, a to až po zaplatení jednorazovej odplaty v lehote podľa bodu 5.2. čl. 5 tejto zmluvy, pričom povinný týmto výslovne splnomocňuje oprávneného na podanie takéhoto návrhu na vklad, ako aj na prípadné dopĺňanie návrhu na vklad, nahliadanie do spisu, podávanie informácií a nových príslušným Okresným úradom, katastrálny odbor požadovaných podkladov.

7.3 Všetky náklady spojené s konaním na príslušnom Okresnom úrade, Katastrálny odbor vo veci vkladu vecných bremien podľa zmluvy, vrátane správneho poplatku za konanie na príslušnom Okresnom úrade, katastrálny odbor ,znáša po dohode zmluvných strán v plnej výške oprávnený.

7.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že nadobudnutím platnosti zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazaní. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade, ak Okresný úrad, katastrálny odbor právoplatne rozhodne o zamietnutí návrhu na vklad podľa tejto zmluvy:

- a) oprávnený môže odstúpiť od tejto zmluvy, pričom odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia oprávneného o odstúpení od zmluvy povinnému, a
- b) do doby pokiaľ nedôjde k odstúpeniu od zmluvy oprávneným podľa písm. a) sú zmluvné strany povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť potrebnú na to, aby došlo k odstráneniu nedostatku zmluvy za účelom jej vkladu do katastra nehnuteľností, vrátane uzavretia prípadného dodatku zmluvy.

7.5 V prípade odstúpenia od tejto zmluvy vráti povinný oprávnenému odplatu za zriadenie vecného bremena, ak mu bola oprávneným uhradená, a to do **10** pracovných dní odo dňa účinnosti odstúpenia od zmluvy.

8. PREVOD A PRECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ

- 8.1 Vecné bremená zriadené touto zmluvou sú spojené so zaťaženou nehnuteľnosťou a prechádzajú s vlastníctvom zaťaženej nehnuteľnosti na každého jej nadobúdateľa. Na vylúčenie pochybností, ak dôjde k rozdeleniu zaťaženej nehnuteľnosti, bude vecné bremeno viaznuť na novovzniknutých parcelách v rovnakom rozsahu, ako to vyplýva z tejto zmluvy vo vzťahu k zaťaženej nehnuteľnosti.
- 8.2 Práva zodpovedajúce vecnému bremenu patria oprávnenému, ktorý je ku dňu uzavretia tejto zmluvy držiteľom povolenia na prevádzkovanie distribučnej sústavy na vymedzenom území.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Zmluvné strany berú na vedomie, že v zmysle § 13a zákona č. 278/1993 Z.z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov sa na platnosť zmluvy vyžaduje súhlas zriaďovateľa a táto zmluva nadobúda platnosť až dňom jej schválenia zriaďovateľom. Táto zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia podľa osobitného predpisu (zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov).
- 9.2 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
- Príloha č. 1 – Kópia listu vlastníctva č. 4832
Príloha č. 2 – Kópia geometrického plánu č. 1/2014
Príloha č. 3 - Kópia Znaleckého posudku č. 25/2014
- 9.3 Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 9.4 V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude súdom alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu prehlásené za neplatné, nedostatočne určité alebo nevykonateľné, zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť dodatkom tejto zmluvy takúto neplatnosť, nedostatočnú určitosť alebo nevykonateľnosť takým spôsobom, aby bol zmysel tejto zmluvy naplnený.
- 9.5 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 9.6 Zmluva je vyhotovená 7x slovom: (sedem) rovnopisov, pričom povinný obdrží po podpise zmluvy všetkými zmluvnými stranami 3 (slovom: tri) rovnopisy, oprávnený obdrží dva (slovom: dva) rovnopisy a na príslušnú správu katastra nehnuteľností budú spolu s návrhmi na vklad do katastra nehnuteľností doručené 2 (slovom: dva) rovnopisy zmluvy.
- 9.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná vôľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa 25.06.2014

V Bratislave dňa

za Povinného :

Oprávnený:

SR - Slovenská akadémia vied

Západoslovenská Distribučná, a.s.

podpis :
meno : Ing. Ján Malík, CSc.
funkcia : vedúci Úradu

podpis :
meno : JUDr. Szabolcs Hodosy
funkcia : vedúci úseku riadenia investícií

podpis :
meno : Ing. Xénia Albertová
funkcia : poverená vedením tímu
vlastníckych vzťahov



θ
2619/8

θ
2619/10

2620/1

2710/1

n.m. 5-2.00-8
n.m.

-18.89-
-15.07-

n.m.
1 -2.44- 4 -0.45-
2 1.00- 3.23- 3
6 -3.23- 2.00- 2

2710/44

2710/5

d
2714/2

2710/44

Vy
V
B
B
IC
Dřc
No
Zd
Sřr
gdc

VÝKAZ VÝMER

str. 1

Doterajší stav					Zmeny					Nový stav					
Číslo			Výmera		Druh pozemku	Diel	k parcele číslo	m ²	od parcele číslo	m ²	Číslo parcely	Výmera		Druh pozemku	Vlasník, (iná opráv. osoba) adresa, (sídlo)
PK vložky	parcely		ha	m ²								ha	m ²		
Stav právny je totožný s registrom C KN															
4832		2710/44	5504		zast.pl.						2710/44	5469		zast.pl. 25	Doterajší
											2710/66	35		zast.pl. 25	delto
4832		2714/2	801		zast.pl.						2714/2	795		zast.pl. 18	delto
											2714/3	6		zast.pl. 18	delto
Spolu:			6305												

Legenda: kód spôsobu využívania 25 – Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť
18 – Pozemok, na ktorom je dvor

Spoplatnené v zmysle zákona č. 232/99 Zz

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

Vyhoviteľ Villa s.r.o. Bajkalská 10/B 821 08 Bratislava IČO: 35 844 221		Kraj	Bratislavský		Okres	Bratislava IV		Obec	BA-m.č. KARLOVA VES		
		Kat. územie	KARLOVA VES		Číslo plánu	1/2014		Mapový list č	Stupava 0-8/32		
GEOMETRICKÝ PLÁN											
na oddelenie pozemkov p.č. 2710/66 a 2714/3											
Vyhoviteľ			Autorizačne overil				Úradne overil				
Dňa: 2.5.2014			Meno: Ing. Ján Sýkora		Dňa: 2.5.2014		Meno: Ing. Marcel Sedláček		Dňa: 13-05-2014		Číslo: 962/2014
Nové hranice boli v prírode označené			Náležitostami a presnosťou zodpovedá predpisom				Overené podľa § 9 zákona NR SR č. 215/1995 Z.z. o svedčení a svedčovníci				
Záznam podrobného merania (meračský náčrt) č. 4305E											
Súradnice bodov označených číslami a ostatné meračské údaje sú uložené vo všeobecnej dokumentácii											

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres: Bratislava IV

Vytvorené cez katastrálny portál

Obec: BA-m.č. KARLOVA VES

Dátum vyhotovenia 30.05.2014

Katastrálne územie: Karlova Ves

Čas vyhotovenia: 13:09:04

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 4832

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	Druh ch.n.
2710/ 14	852	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2710/ 44	5504	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
2710/ 45	2482	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
2714/ 1	925	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
2714/ 2	801	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

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 (sidlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník
1 Slovenská republika 1 / 1
Identifikátor :

Účastník právneho vzťahu: Správca
2 Slovenská akadémia vied, Štefánikova 49, Bratislava, PSČ 814 38, SR /
IČO :

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu z 02.10.2012, Z-17364/12

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu z 15.10.2012, Z-17743/12

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu z 26.10.2012, Z-20163/12

K vlastníkovi č. 1 je pod poradovým číslo 2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 Zápis GP č. 7/2014 (ov.č. 705/2014), rozhodnutie o zrušení súpisného a orientačného čísla stavby č.j. KV/MGI/1809/2014/5278/PP z 10.04.2014, Z-7974/14

2 K vlastníkovi č. 1 je pod poradovým číslo 2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

Poznámka:

Bez zápisu.

Znalec: Ing. Miroslav Velko, Devínska cesta 1, 841 04 Bratislava, tel. 02/43191569, 0903 401 487, evidenčné číslo 913748

Zadávateľ: Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36361518

Číslo spisu (objednávky): ústna objednávka zo dňa 23.5.2014,
písomná objednávka č. 4520007721 zo dňa 26.5.2014

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo : 25/2014

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva vedenia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického vedenia na pozemku:

- parcely registra "C" číslo 2710/66 a 2714/3, k.ú. Karlova Ves, vo vyznačenom rozsahu podľa geometrického plánu č.1/2014.

Počet listov (z toho príloh): 41 listov posudku (z toho 24 listov príloh)
Počet odovzdaných vyhotovení: 3 písomné vyhotovenia

v Bratislave, dňa 28.5.2014

a	Druh
m ²	pozem
	Stav
5504	zast.pl
801	zast.pl
6305	
25	- Pozem
18	- Pozem
	no právne
	g. Ján S
	očené
	ro
	meračský
	si a ostatné
	komentáci

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena - na priznanie práva vedenia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického vedenia na pozemku:

- parcely registra "C" číslo 2710/66 a 2714/3, k.ú. Karlova Ves, vo vyznačenom rozsahu podľa geometrického plánu č.1/2014.

Zadávateľ zadefinoval nasledovné okrajové podmienky pre vecné bremeno:

- vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú ;
- vecné bremeno bude zriadené len na oddelené pozemky, pričom rozsah záťaže vecného bremena bol definovaný predloženým geometrickým plánom ;
- vecné bremeno bude zriadené pre účely umiestnenia, prevádzky a údržby podzemného vedenia, ktoré ešte nie je vybudované;
- oprávneným z vecného bremena je Západoslovenská Distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36361518.

2. Dátum vyžiadania posudku: ústne 23.5.2014, 26.5.2014 písomne

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 23.5.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 23.5.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

- Objednávka č. 4520007721 zo dňa 26.5.2014,
- Geometrický plán číslo 1/2014 vypracovala Villa s.r.o., Bajkalská 10/B, Bratislava, IČO: 35844221 dňa 2.5.2014, ktorý autorizačne overil dňa 2.5.2014 Ing. Marcel Sedláček, a ktorý bol úradne overený dňa 13.5.2014 pod číslom 962/2014 - kópia,
- Rozhodnutie-stavebné povolenie č.j. KV/SU/1319/2013/6064/R/VK vydala Mestská časť Bratislava- Karlova Ves dňa 4.6.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa - nečitateľný dátum -kópia,
- Projektová dokumentácia-realizačný projekt stavby: SO-02.2 Pripojka VN ,v rozsahu technická správa a situácia - pripojka VN - 22kV, vypracoval V+N ELEKTRO, s.r.o., Bratislava-kópia,

5.3 Získané znalcom :

Miestne šetrenie zo dňa 23.5.2014

Fotodokumentácia

Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 4832 vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.5.2014,

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 24.5.2014,

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.

Vyhláška MS SR číslo 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov,

v znení vyhlášky MS SR číslo 500/2005 Z.z., vyhláška č. 534/2008 Z.z., vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č. 254/2010 Z.z., v platnom znení
Zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Zákon číslo 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastrí nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov
Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

Bradáč A.: Teorie ocenování nemovitostí -1. část; CERM Brno, 1994.

Bradáč A.: Teorie ocenování nemovitostí -2. část; CERM Brno, 1994.

Bradáč A., Ošlejšek J.: Znalecká činnost ve stavebnictví; CERM Brno, 1994.

Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov ÚRS Praha -softvér HYPO; Kros Žilina.

Databáza rozpočtových ukazovateľov stavebných objektov CENEKON Bratislava - softvér HYPO; Kros Žilina.

Bradáč A., Fiala J.: Nemovitosti - ocenování a právní vztahy; LINDE, Praha, 1999.

Ilavský, M.: Analytická metóda stanovenia hodnoty nájmu stavieb, časopis ZNALECTVO v odboroch Stavebníctvo a Podnikové hospodárstvo číslo 1-2/2008, ročník XIII, strany 15 - 23.

Ilavský, M.: Analytická metóda stanovenia hodnoty nájmu stavieb, časopis ALMANACH ZNALCA číslo 1-2/2008, ročník VI, strany 15 - 20.

Ilavský M., Nič M., Majdúch D. : Ohodnocovanie nehnuteľností, MIPRESS, Bratislava, 2012

Všeobecne záväzné nariadenia mesta Bratislava č.12/2012 sadzby Zákon NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení (aktuálne sadzby dane),

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena - právo vedenia podzemného elektrického vedenia s ochranným pásmom v súlade s geometrickým plánom č.1/2014:

- na parcele registra "C" číslo 2710/66, k.ú. Karlova Ves
- na parcele registra "C" číslo 2714/3, k.ú. Karlova Ves

Vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností a stanovenie náhrady za zriadenie vecného bremena.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy, najmä zdôvodnenie výberu, podmienky výberu a dôvody vylúčenia ostatných metód stanovenia všeobecnej hodnoty, informácie o použitých rozpočtových ukazovateľoch na stanovenie východiskovej hodnoty:

Výber použitej metódy pre posúdenie a ohodnotenie je primárne závislý a podmienený primárnou cieľovou úlohou - stanovením všeobecnej hodnoty vecného bremena, ktoré predstavuje (bude predstavovať) záväzok viaznucu na nehnuteľnosti

(časti pozemku). 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 - časti pozemku s budúcim vedením podzemných inžinierskych sietí - 22 kV prípojka, ktorá nehnuteľnosť bude zaťažená vecným bremenom.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemku je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaného pozemku (jeho časti).

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku (jeho časti) 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 diferenciacie.

Základné pojmy:

(V zmysle Zákona č. 251/2012 Z.z.)

§47 Ochranné pásma

(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:

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

- zriaďovať stavby, konštrukcie, skládky, vysádzať trvalé porasty a používať osobitne ťažké mechanizmy,
- 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 dôkladom pre územné konanie a stavebné konanie.

(v zmysle Vyhl. č. 492/2004, 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, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Výnosová hodnota (HV)

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA VECNÉHO BREMENA

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 vynásobi 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 závodách neobmedzeného trvania sa vezme za základ výpočtu obdobie dvadsiatich rokov, pri závodách presne obmedzeného trvania toto obdobie, najviac však 20 rokov.

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

$$VSH_{-n} = \sum_{i=1}^n \frac{OZ_i}{(1+k)^i}$$

Kde:

OZ_i - 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)

Výsledná všeobecná hodnota nájmu pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

$$VSH_{NF} = M * VSH_{NF, M2} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_N \quad [€ / rok]$$

Kde:

$VSH_{NF, M2}$ - 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 [-]

$$k = (u_B + u_r + d) / 100$$

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_r - je globálna miera rizika [%],

u_{B-TV} - je základná úroková miera banky termínovaných vkladov pre obdobie 1 roka (Národnej banky Slovenska, resp. Európskej centrálnej banky) [%].

d - zaťaženie daňou z príjmu [%],

$$d = (u_B + u_r) * 100 / (100 - D) - (u_B + u_r)$$

D - absolútna hodnota daňového zaťaženia v súlade so zákonom o dani z príjmov

čiže:

$$k = (u_B + u_r) * 100 / (100 - D) \quad [%]$$

Pri ohodnocovaní závad sa používa rozpätie obmedzené dole úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami z termínovaných vkladov v peňažných ústavov.

b) Vlastnícke a evidenčné údaje, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve

podľa listu vlastníctva č. 4832 - čiastkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres: Bratislava IV

Obec: BA-m.č. KARLOVA VES

Katastrálne územie: Karlova Ves

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra "C" evidované na katastrálnej mape

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku
2710/44	5504	Zastavané plochy a nádvoria	25	1
2714/2	801	Zastavané plochy a nádvoria	18	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasť

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

Umiestnenie pozemku:

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 Slovenská republika 1/1

Identifikátor :

Účastník právneho vzťahu: Správca

2. Slovenská akadémia vied, Štefánikova 49, Bratislava, PSČ 814 38, SR /

IČO :

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu z 02.10.2012, Z-17364/12

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu z 15.10.2012, Z-17743/12

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu z 26.10.2012, Z-20163/12

K vlastníkovi č. 1 je pod poradovým číslo 2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 Zápis GP č. 7/2014 (ov.č. 705/2014), rozhodnutie o zrušení súpisného a orientačného čísla stavby č.j. KV/MGI/1809/2014/5278/PP z 10.04.2014, Z-7974/14

2 K vlastníkovi č. 1 je pod poradovým číslo 2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

Poznámka:

Bez zápisu.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia, najmä dátumy vykonania obhliadky, zamerania a fotodokumentácie:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 23.5.2014 za účasti zástupcu zadávateľa p. Fádlika. Zameranie nie je predmetom posudku, rozsah vecného bremena bol definovaný v podklade zadávateľa č. 1-geometrickom pláne. Fotodokumentácia vykonaná dňa 23.5.2014.

d.) Technická dokumentácia, najmä porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom :

Enalcovi nebola predložená projektová dokumentácia a stavebná dokumentácia stavby na porovnanie so skutkovým stavom, okrem výkresu "situácia - prípojka VN - 22kV", kde je vyznačený priebeh budúceho vedenia prípojky 22 kV. Prípojka 22 kV nie je v čase vypracovania posudku vybudovaná, je súčasťou stavby "Pavilón

lekárskych vied Slovenskej akadémie vied Bratislava", stavebné povolenie č.j. KV/SÚ/1319/2013/6064/R/VK vydala Mestská časť Bratislava- Karlova Ves dňa 4.6.2013.

e.) údaje katastra nehnuteľností, najmä porovnanie súladu popisných geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia na preskúmanie stavu. Ochranné pásmo budúcej prípojky VN bolo definované Geometrickým plánom číslo 1/2014, ktorý vypracovala Villa s.r.o., Bajkalská 10/B, Bratislava, IČO: 35844221 dňa 2.5.2014, ktorý autorizačne overil dňa 2.5.2014 Ing. Marcel Sedláček, a ktorý bol úradne overený dňa 13.5.2014 pod číslom 962/2014.

Tento geometrický plán č.1/2014 nebol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľností.

V geometrickom pláne je vyznačené ochranné pásmo budúcej prípojky VN na novovytvorených parcelách číslo 2710/66 v celej výmere, ktorá bola oddelená od parcely číslo 2710/44 a na parcele číslo 2714/3 v celej výmere, ktorá bola oddelená z parcely číslo 2714/2 .

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

Vecné bremeno na priznanie práva vedenia podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického vedenia na pozemku:

- parcely registra "C" číslo 2710/66 a 2714/3, k.ú. Karlova Ves, vo vyznačenom rozsahu podľa geometrického plánu č.1/2014, v prospech Západoslovenská Distribučná, a.s. Bratislava, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického vedenia podľa zákona č. 251/2012, Z.z., ktoré je 1 meter po oboch stranách krajných káblov.

Stanovený rozsah vecného bremena v zmysle podkladu zadávateľa č.1 nasledovne:

- parcela registra "C" číslo 2710/66- zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m²,
- parcele registra "C" číslo 2714/3- zastavané plochy a nádvoria o výmere 6 m²,

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

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

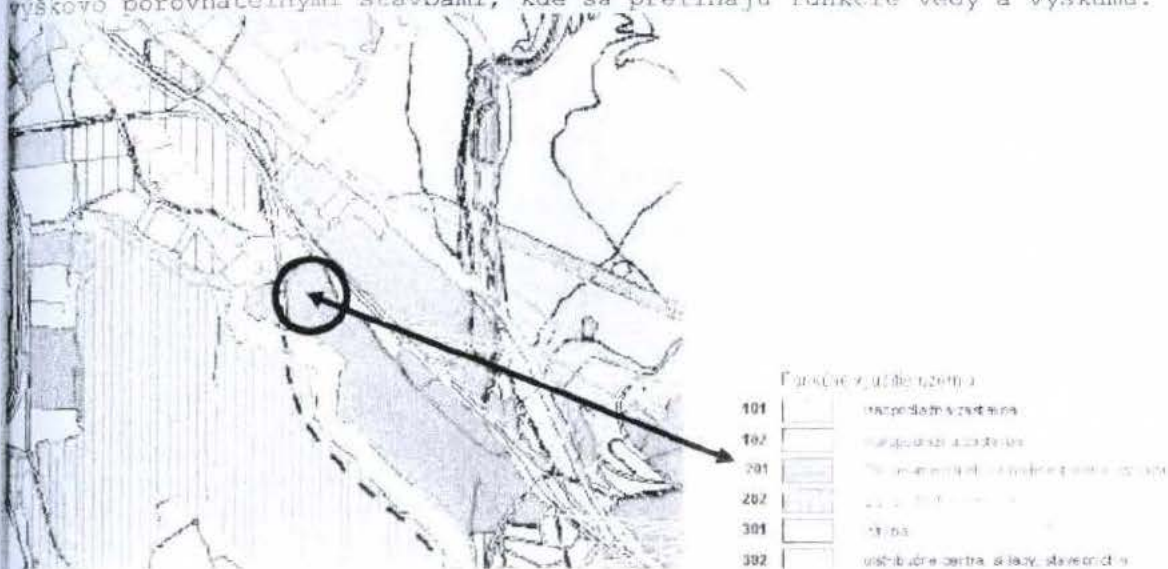
a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocované pozemky sa nachádzajú v areáli Slovenskej Akadémie Vied na ulici Dúbravská cesta č.9 v Bratislave, v mestskej časti Bratislava - Dúbravka. Pozemok predstavuje ochranné pásmo budúcej podzemnej VN prípojky - 22 kV, ktoré bude súčasťou stavby „Pavilón lekárskych vied SAV Bratislava“, na ktorú bolo

vydané stavebné povolenie č.j. KV/SU/1319/2013/6064/R/VK vydaná Mestská časť Bratislava- Karlova Ves dňa 4.6.2013.

Ide v zmysle územného plánu mesta o plochy s funkčným využitím - č. 201- občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu - v danej lokalite objekty a areály vedy a výskumu. Oblasť je využívaná ako areál SAV, v zóne s výškovo porovnateľnými stavbami, kde sa prelínajú funkcie vedy a výskumu.



Možnosť napojenia na inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrina, telefón.

Dopravné možnosti v lokalite sú komplexné (MHD - autobus asi 300 m, letecká doprava asi 20 minút; diaľnica asi 3 km, železnica - Hlavná stanica je asi 10 minút). V širšom okolí je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu hlavného mesta SR Bratislavy - úrady, zdravotníctvo, školstvo, kultúra, šport, kompletná sieť obchodov a služieb. Pracovné možnosti v danom čase pomerne dobré, nezamestnanosť je asi 5%, konfliktné skupiny pri miestnom zisťovaní neboli zistené.

Konfigurácia terénu je približne rovinatá. Vo vzdialenosti do 1 km sa nachádza oddychová zóna lesa Sitina, opačným smerom (SV) sa nachádza zóna oddychu - Železná Studnička, Kobyľa.

K termínu ohodnotenia je možné vo všeobecnosti konštatovať rovnováhu až mierny previs ponuky nad dopytom, ponuka porovnateľných pozemkov zistená nebola.

Kábelová VN prípojka bude riešená vysokonapäťovým káblom 20-3xNA2XS(F)2Y 1x240 mm². Bod pripojenia bol určený konzultáciou na ZSE. Kábelová prípojka je riešená smyčkou VN kábla na VN linku č.402. Prípojka bude zaústená do trafostanice 2x1600kVA, ktorá je v čase ohodnotenia už vybudovaná. Kábelová prípojka je navrhnutá pod spevnenými plochami a vo voľnom teréne.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocované pozemky predstavujú:

- parcely 2710/66 a 2714/3, k.ú. Karlova Ves (zastavané plochy a nádvorja) -

Ide o pás ochranného pásma podzemného vedenia 22kV v intraviláne obce, ktoré bude vedené popod spevnené plochy a voľný terén.

Ohodnocované časti pozemkov budú s ochranným pásmom podzemného elektrického vedenia 22kV.

O inom využití pozemku znalec nebol informovaný.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Znalcovi nie sú známe iné riziká spojené s využívaním nehnuteľností.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

2.1.1.1.1 Pozemok 1

POPIS

Pozemok 1 - parcelné číslo 2710/66 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m², parcelné číslo 2714/3 - zastavané plochy a nádvoria o výmere 6 m², k. Ľ. Karlova Ves.

Pozemok predstavuje plošný rozsah ochranného pásma podzemného vedenia budúcej prípojky VN - 22 kV. Ochranné pásmo budúcej prípojky VN bolo definované Geometrickým plánom číslo 1/2014, ktorý vypracovala Villa s.r.o., Bajkalská 10/B, Bratislava, IČO: 35844221 dňa 2.5.2014, ktorý autorizačne overil dňa 2.5.2014 Ing. Marcel Sedláček, a ktorý bol úradne overený dňa 13.5.2014 pod číslom 962/2014.

Tento geometrický plán č. 1/2014 nebol v čase vypracovania znaleckého posudku zavedený do evidencie katastra nehnuteľnosti.

V geometrickom pláne je vyznačené ochranné pásmo budúcej prípojky VN, ktoré je 1 m od krajného kábla na obe strany, na novovytvorených parcelách číslo 2710/66 v celej výmere 35 m², ktorá parcela bola oddelená od parcely číslo 2710/44 a na parcele číslo 2714/3 v celej výmere 6 m², ktorá bola oddelená z parcely číslo 2714/2.

Pozemok je v zastavanom území, v čase obhliadky bol súčasťou staveniska. Budúce využitie pozemku - spevnené plochy, časť pozemku bude zatravnená,

Pozemok predstavuje ochranné pásmo budúcej podzemnej VN prípojky - 22 kV, ktorá bude súčasťou stavby „Pavilón lekárskeho SAV Bratislava“, na ktorú bolo vydané stavebné povolenie č. j. KV/SU/1319/2013/6064/R/VK vydala Mestská časť Bratislava - Karlova Ves dňa 4.6.2013.

Poloha - pozemok sa nachádza v areáli Slovenskej Akadémie Vied na ulici Dúbravská cesta č. 9 v Bratislave, v mestskej časti Bratislava - Dúbravka. V bezprostrednej blízkosti sa nachádza predovšetkým Pavilón lekárskeho SAV, ktorý je vo výstavbe, ďalej Centrálny zverinec, Virologické laboratórium, Botanický ústav so skleníkmi.

V súlade s územným plánom je funkčné využitie územia č. 201 - občianska výstavba celomestského a nadmestského významu - objekty a areáli vedy a výskumu. Oblasť je využívaná ako areál SAV, v zóne s výškovo porovnateľnými stavbami, kde sa prelínajú funkcie vedy a výskumu, viacpodlažné stavby špecifického účelu a špeciálneho vybavenia. Možnosť napojenia na inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrina, telefón.

Dopravné možnosti v lokalite sú komplexné (MHD - autobus asi 300 m, letecká doprava asi 20 minút; diaľnica asi 3 km, železnica - Hlavná stanica je asi 10 minút), do centra MČ Bratislava - Dúbravka asi 10 minút, kvalita ciest dobrá.

Konfigurácia terénu je približne rovinná. Vo vzdialenosti do 1 km sa nachádza oddychová zóna lesa Sitina, opačným smerom (SV) sa nachádza zóna oddychu - Železná Studnička, Kobyla.

Kábelová VN prípojka bude riešená vysokonapäťovým káblom 20-3xNA2XS(F)2Y 1x240 mm². Bod pripojenia bol určený konzultáciou na ZSE. Kábelová prípojka je riešená smyčkou VN kábla na VN linku č. 402. Prípojka bude zaistená do trafostanice 2x1600kVA. Kábelová prípojka je navrhnutá pod spevnenými plochami a vo voľnom teréne.

Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v čase ohodnotenia zistené neboli, ceny stavebných pozemkov na výstavbu prevažne bytových a rodinných domov v MČ Bratislava - Karlova Ves sa v čase ohodnotenia pohybujú v ponuke realitných kancelárií uvedenej na internetovej stránke www.reality.sk v rozsahu od 135,0

ka do 350,0 €/m². Za rôzne pomery vyjadrujem, v rozhodnutí rozhodávam najmä o umere pozemka a druh možnej zástavby.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m ²]	Podiel	Výmera [m ²]
710/66	zastavaná plocha a nádvorie	35	35,00	1/1	35,00
714/3	zastavaná plocha a nádvorie	6	6,00	1/1	6,00
polo výmera					41,00

Mesto: Bratislava
 Kódifikovaná hodnota: $VH_M = 66,39 \text{ €/m}^2$

Značenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
koeficient situácie	5. centrá miest od 10 000 do 50 000 obyvateľov, obytné časti miest nad 50 000 obyvateľov a ich rýchlo dostupné predmestia, prednostne oblasti vilových alebo rodinných domov v centre i mimo centra mesta; oblasti rekreačných domčekov v dôležitých centrách turistického ruchu, priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest nad 50 000 obyvateľov	1,20
koeficient intenzity využitia	b. exkluzívne bytové stavby, obchodné domy a administratívne budovy so štandardným vybavením, 5 - 7-podlažné, vysoké využitie pozemku	1,10
koeficient zťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
koeficient orientovanej polohy	obchodnej a 3. poloha priemyselnej polohy	1,00
koeficient infraštruktúry pozemku	technickej 4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,40
koeficient faktorov	povyšujúcich 1. nevyskytuje sa	1,00
koeficient faktorov	redukujúcich 12. iné faktory (napríklad: tvar pozemku, výmera pozemku, druh možnej zástavby a pod.)	0,90

VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$K_{PD} = 1,20 * 1,10 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,00 * 0,90$	1,6632
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_M = VH_M * K_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 1,6632$	110,42 €/m ²
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{0,02} = M * VŠH_M = 41,00 \text{ m}^2 * 110,42 \text{ €/m}^2$	4 527,22 €

VYHODNOTENIE PO PARCELÁCH

Názov	Všeobecná hodnota pozemku v celosti [€]
parcela č. 2710/66	3 864,70
parcela č. 2714/3	662,52
Spolu	4 527,22

3. NÁJMY

3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok 1

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	110,420 €
Dobrodie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Ročková miera:	0,25 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	41,00 m ²

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

$$V\dot{S}H_{NPMJ} = 110,420 * \left[\frac{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}{(1+0,0025)^{20} - 1} \right] * 1,22 = 6,914 \text{ €/m}^2/\text{rok}$$

$$\text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} = M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 41,00 \text{ m}^2 * 6,914 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 283,47 \text{ €/rok}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 vecné bremeno p.č. 2710/66, k.ú. Karlova Ves -35 m²

POPIS

Právo uloženia podzemných inžinierskych sietí (22 KV) a ochranného pásma podz. elektrického vedenia

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

Stanovenie hodnoty vecného bremena na pozemku: podzemnými inžinierskymi 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, právo vedenia podzemného elektrického kábla vytvára závalu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. Užívanie pozemku bude uložením podzemného elektrického vedenia obmedzené, čo prináša vlastníčkovi stratu z možného prenájmu.

V danom prípade je pozemok súčasťou staveniska, po dokončení stavby bude čiastočne zastavaný spevnenými plochami, časť bude zatravnená.

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 20-30%.

Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časove neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov.

Úroková sadzba je stanovená vo výške 0,25%/rok podľa ECB.

Náklady - hodnota daňového zaťaženia, bola stanovená na základe všeobecného záväzného nariadenia pre mesto Bratislava č.12/2012 (sadzby pre rok 2014).

4.1.1 Základné údaje

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závada viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,25 %

4.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet Mj	Mj	Počet Mj	Hrubý príjem/Mj [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
vecné bremeno p.č. 2710/66, k.ú. Karlova Ves -35 m ²	35	m ²	35,00	6,914	241,99

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	25,09
Predpokladané bežné náklady spolu:	25,09

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 241,99 - 25,09 - 48,40 \text{ (20\% strata)} - 0 \text{ (0\% obmedzenie)} = 168,50 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závädy

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	25,09
Predpokladané budúce náklady spolu:	25,09

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závädy:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 \cdot (100 - 20) / 100 = 24,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 241,99 - 25,09 - 48,40 \text{ (20\% strata)} - 58,08 \text{ (24\% obmedzenie)} = 110,42 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |110,42 - 168,50| = 58,08 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 58,08 * \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 57,94 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VB/MJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 57,94 / 35 = 1,66 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 58,08 * \frac{(1+0,0025)^{20} - 1}{(1+0,0025)^{20} * 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 1\,131,66 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VB/MJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 1\,131,66 / 35 = 32,33 \text{ €/m}^2$$

4.2 Vecné bremeno na parcele číslo 2714/3, k.ú. Karlova Ves- 6 m²

POPIS

Právo uloženia podzemných inžinierskych sietí (22 KV) a ochranného pásma podz. elektrického vedenia

Zadelenie:

Vecné bremeno s povinnosťou strieť (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, právo vedenia podzemného elektrického kábla vytvára závalu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. Užívanie pozemku bude uložením podzemného elektrického vedenia obmedzené, čo prináša vlastníčkovi stratu z možného prenájmu.

V danom prípade je pozemok súčasťou staveniska, po dokončení stavby bude čiastočne zastavaný spevnenými plochami, časť bude zatravnená.

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 bežná strata z nevyužitého nájomného je 20-30%.

Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časovo neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov.

Úroková sadzba je stanovená vo výške 0,25%/rok podľa ECB.

Náklady - hodnota daňového zaťaženia, bola stanovená na základe všeobecného záväzného nariadenia pre mesto Bratislava č.12/2012 (sadzby pre rok 2014).

4.2.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena: Závada viaznuca na nehnuteľnosti
 Obdobie: Časovo neobmedzené
 Doba trvania: 20 r.
 Základná úroková sadzba ECB: 0,25 %

4.2.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vecné bremeno na parcele číslo 2714/3, k.ú. Karlova Ves- 6 m ²	6	m ²	6,00	6,914	41,48

4.2.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti	4,30
Predpokladané bežné náklady spolu:	4,30

Odhadovaná strata: 20 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 41,48 - 4,30 - 8,30 (20\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 28,88 \text{ €/rok}$$

4.2.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
daň z nehnuteľnosti	4,30
Predpokladané budúce náklady spolu:	4,30

Odhadovaná strata: 20 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 30 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$30 * (100 - 20) / 100 = 24,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 41,48 - 4,30 - 8,30 (20\% \text{ strata}) - 9,96 (24\% \text{ obmedzenie}) = 18,92 \text{ €/rok}$$

4.2.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |18,92 - 28,88| = 9,96 \text{ €/rok}$$

4.2.6 Všeobecná hodnota práva a závädy

Úroková miera: $k = 0,25 / 100 = 0,0025$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 9,96 \cdot \frac{(1+0,0025)^1 - 1}{(1+0,0025)^1 \cdot 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 9,94 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VB/MJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 9,94 / 6 = 1,66 \text{ €/m}^2$$

Všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$V\dot{S}H_{VB} = 9,96 \cdot \frac{(1+0,0025)^{20} - 1}{(1+0,0025)^{20} \cdot 0,0025}$$

$$V\dot{S}H_{VB} = 194,07 \text{ €}$$

$$V\dot{S}H_{VB/MJ} = V\dot{S}H_{VB} / MJ = 194,07 / 6 = 32,34 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

Na stanovenie finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena na priznanie práva užívania podzemných inžinierskych sietí s ochranným pásmom vonkajšieho podzemného elektrického vedenia na pozemku registra „C“ parcelné číslo 2710/66 a 2714/3, k.ú. Karlova Ves, boli aplikované metodické postupy uvedené v prílohe číslo 3 vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Obsah vecného bremena bol definovaný v geometrickom pláne č.1/2014.

Vecné bremeno je na dobu neurčitú.

Správnený z vecného bremena je Západoslovenská Distribučná, a.s., m Čulenova 6, 816 47 Bratislava.

Povinný z vecného bremena je vlastník pozemku.

V prípade, že stavba SO-02.2 Prípojka VN bude vybudovaná odlišne oproti projektovej dokumentácii, s odlišným ochranným pásmom, bude potrebné vypracovať nový geometrický plán a znalecký posudok.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
vecné bremeno p.č. 2710/66, k.ú. Karlova Ves -35 m ² , nájom so započítaním dane z príjmu	1 031,10	znižuje
Vecné bremeno na parcele číslo 2714/3, k.ú. Karlova Ves- 6 m ²	176,80	znižuje
Spolu VŠH	1 207,90	
Zaokrúhlené	1 210,00	

Slovom: **Jedentisícdeväťdesať Eur**

V Bratislave, dňa 28.5.2014

IV. PRÍLOHY

Objednávka č. 4520007721 zo dňa 26.5.2014,

Informatívny výpis z listu vlastníctva č. 4832 vytvorený cez katastrálny portál dňa 24.5.2014,

Informatívna kópia z katastrálnej mapy vytvorená cez katastrálny portál dňa 24.5.2014,

Geometrický plán číslo 1/2014 vypracovala Villa s.r.o., Bajkalská 10/B, Bratislava, IČO: 35844221 dňa 2.5.2014, ktorý autorizačne overil dňa 2.5.2014

Ing. Marcel Sedláček, a ktorý bol úradne overený dňa 13.5.2014 pod číslom 962/2014,

Rozhodnutie-stavebné povolenie č.j. KV/SU/1319/2013/6064/R/VK vydala Mestská časť Bratislava- Karlova Ves dňa 4.6.2013, ktoré nadobudlo právoplatnosť dňa -

nečitateľný dátum,

Projektová dokumentácia-realizačný projekt stavby: SO-02.2 Prípojka VN ,v rozsahu situácia - prípojka VN - 22kV,

Fotodokumentácia

Ministerstvo financií Slovenskej republiky vo funkcii zriaďovateľa podľa § 13a ods. 3 zákona Národnej Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov

s ú h l a s í

so Zmluvou o zriadení vecného bremena č. č. 14/69/121254414 - ZoP/VB uzavretou 25.06.2014 medzi Slovenskou republikou, správcom Slovenská akadémia vied, so sídlom: Štefánikova č. 49, 814 38 Bratislava, IČO: 00 037 869 ako povinným z vecného bremena a obchodnou spoločnosťou Západoslovenská distribučná, so sídlom: Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava, IČO: 36 361 518, vedenou v Obchodnom registri Okresného úradu Bratislava I, Oddiel: Sro, Vložka č.: 3879/B ako oprávneným z vecného bremena, ktorou sa zriaďuje vecné bremeno k časti novovytvoreného pozemku parcela C KN č. 2710/66 zastavané plochy a nádvoria o výmere 35 m² oddeleného geometrickým plánom č. 1/2014 z 02.05.2014, úradne overeným pod č. 962/2014 z 13.05.2014, pozemku parcela C KN č. 2710/44 a k novovytvoreného pozemku parcela C KN č. 2714/3 zastavané plochy a nádvoria o výmere 6 m², oddeleného geometrickým plánom č. 1/2014 z 02.05.2014, úradne overeným pod č. 962/2014 z 13.05.2014, z pozemku parcela C KN č. 2714/2, a to v rozsahu vyznačenom v dotknutom geometrickom pláne; pozemky parcela C KN č. 2710/44 zastavané plochy a nádvoria o výmere 5504 m² a parcela C KN č. 2714/2 zastavané plochy a nádvoria o výmere 801 m² sa nachádzajú v zastavanom území obce Bratislava – m. č. Karlova Ves, kat. územie Karlova Ves, okres Bratislava IV a sú vedené v katastri nehnuteľností úradným odborom Okresného úradu Bratislava na liste vlastníctva č. 4832 v celosti.

icij
u riadenia

Bratislave dňa 06.08.2014
číslo: MF/15966/2014-821



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho

Občiansky
úradník

Okres
Bratislava IV
Bratislava IV

overeným
účastou tejto
35 m², druh
zastavané plochy