

Znalec: Ing. Miroslav Velko, adresa výkonu činnosti Devínska cesta 1, 841 04 Bratislava, evidenčné číslo 913748, [REDACTED]

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

Číslo spisu /objednávky: objednávka zo dňa 6.10.2020

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo : 56/2020

Vo veci: Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemku:

- registra "C" parcelné číslo 9759/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², k.ú.Nivy, ktoré bude zriadené v celom rozsahu výmery pozemku a to 64 m², ktorý pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 3329 a vlastníkom je Slovenská republika, v správe Generálneho riaditeľstva Zboru väzenskej a justičnej stráže, Šagátová 1, 821 08 Bratislava.

Na pozemku parcelné číslo 9759/2, k.ú. Nivy je umiestnená stavba murovanej distribučnej trafostanice TS 0506-000, ktorá stavba je vo vlastníctve spoločnosti Západoslovenská distribučná,a.s. a je zapísaná na liste vlastníctva č. 4053,k.ú. Nivy.

Účelom je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Počet strán (z toho príloh): 44 strán (z toho 24 strán príloh)

Počet vyhotovení: 4 vyhotovenia

I. ÚVOD

1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemku:

- registra "C" parcelné číslo 9759/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², k.ú.Nivy, ktoré bude zriadené v celom rozsahu výmery pozemku a to 64 m², ktorý pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 3329 a vlastníkom je Slovenská republika, v správe Generálneho riaditeľstva Zboru väzenskej a justičnej stráže, Šagátová 1, 821 08 Bratislava.

Na pozemku parcelné číslo 9759/2, k.ú. Nivy je umiestnená stavba murovanej distribučnej trafostanice TS 0506-000, ktorá stavba je vo vlastníctve spoločnosti Západoslovenská distribučná,a.s. a je zapísaná na liste vlastníctva č. 4053,k.ú. Nivy.

Účelom je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

Zadávateľ zadefinoval nasledovné okrajové podmienky pre vecné bremeno:

- vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú ;
- vecné bremeno bude zriadené na celú výmeru pozemku zastavanom stavbou trafostanice TS 0506-000 , pričom rozsah záťaže vecného bremena bol definovaný v objednávke v súlade s listom vlastníctva č. 3329 a to 64 m²;
- vecné bremeno bude zriadené pre účely - užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavby súpisné číslo 5643 trafostanice. ktorú zadávateľ označuje ako TS 0506-000 a jej odstránenie, ktorá stavba už existuje;
- oprávneným z vecného bremena je vlastník stavby spoločnosť Západoslovenská distribučná,a.s., Čulenova 6, Bratislava, IČO: 36361518, ktorá stavba je v zmysle listu vlastníctva č. 4053- vo vlastníctve zadávateľa posudku Západoslovenská distribučná,a.s., Čulenova 6, Bratislava, ktorý stavbu eviduje na karte HIM č . 40086- "TS 0506-000 Párickova, s.č. 5643".
- 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): 12.10.2020

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 12.10.2020

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.a) Dodané zadávateľom :

- Objednávka zo dňa 6.10.2020,
- Karta HIM č. 40086 "TS 0506-000 Párickova, s.č. 5643" - evidencia SAP -kópia,

5.b) Získané znalcom :

Miestne šetrenie zo dňa 12.10.2020

Informatívny výpis z katastra nehnuteľností čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3329, k.ú. Nivy vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.10.2020 ,

Informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcely registra C-KN číslo 9759/2, k.ú. Nivy vytvorená cez katastrálny portál dňa 11.10.2020,

Informatívny výpis z katastra nehnuteľností výpis z listu vlastníctva č. 4053, k.ú. Nivy vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.10.2020 - vlastníctvo stavby,

Informácie o ponukových cenách nehnuteľností z internetu (www.nehnutelnosti.sk, www.reality.sk).

Informácie o úrokových sadzbách , úrokovej miere ECB (www.nbs.sk),

Informácie o sadzbách dane z nehnuteľností a o územnom pláne (www.bratislava.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. – o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
Všeobecne záväzné nariadenia mesta Bratislava č.13/2019 o dani z nehnuteľností,
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) 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 BREMENA

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 viaznuce na nehnuteľnosti sa odhadnú podľa hospodárskej ujmy, ktorá vyplýva zo závary 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 nehnuteľnosti (pozemku v celej výmere). 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 - pozemku zastavanom stavbou murovanej trafostanice, ktorá nehnuteľnosť bude zaťažená vecným bremenom.

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

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 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:

nie sú.

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 závädu viaznucu na nehnuteľnosti (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 - pozemku zastavanom stavbou murovanej trafostanice súpisné číslo 5643, ktorú vlastníak eviduje s označením TS 0506-000, ktorá nehnuteľnosť bude zaťažená vecným bremenom.

Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovaného pozemku.

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.

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 diferenciacie.

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 so špecifickými stavbami 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 nemám k dispozícii preukázateľné a hodnoverné podklady pre porovnanie (kúpnopredajné zmluvy, zrealizované predaje veľkosti 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 špecifický pozemok zastavaný stavbou trafostanice, 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, ide o pozemok zastavaný trafostanicou, je možné vzhľadom k využitiu pozemku konštatovať, že nie je reálne dosahovanie dlhodobého výnosu z prenájmu, súčasne nebola zistená ponuka nájmu porovnateľného pozemku. 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

$$VSH_{POZ} = \frac{OZ}{k} \quad [€]$$

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 reduktujúcich faktorov, ktoré vplývajú 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 m ² pozemku
k _{PD}	- koeficient polohovej diferenciácie

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 vynásobí pri právach časovo neobmedzených dvadsiatimi, pri právach časovo obmedzených počtom rokov, počas ktorých má právo ešte trvať, najviac však dvadsiatimi.

b) Závady viazané 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)

Výsledná všeobecná hodnota nájmu pozemku sa stanoví podľa vzťahu:

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

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.

Základné pojmy:

(V zmysle Zákona č. 251/2012 Z.z. – o energetike a o zmene a doplnení niektorých zákonov)

§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.

(9) Ochranné pásmo elektrickej stanice

a) vonkajšieho vyhotovenia s napätím 110 kV a viac je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 30 m kolmo na oplatenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,

b) vonkajšieho vyhotovenia s napätím do 110 kV je vymedzené zvislými rovinami, ktoré sú vedené vo vodorovnej vzdialenosti 10 m kolmo na oplatenie alebo na hranicu objektu elektrickej stanice,

c) s vnútorným vyhotovením je vymedzené oplatením alebo obostavanou hranicou objektu elektrickej stanice, pričom musí byť zabezpečený prístup do elektrickej stanice na výmenu technologických zariadení.

(10) V ochrannom pásme elektrickej stanice vymedzenej v odseku 9 písm. a) a b) je zakázané vykonávať činnosti, pri ktorých je ohrozená bezpečnosť osôb, majetku a spoľahlivosť a bezpečnosť prevádzky elektrickej stanice.

(11) V blízkosti ochranného pásma elektrických zariadení uvedených v odsekoch 2, 4, 7 až 9 je osoba, ktorá zriaďuje stavby alebo vykonáva činnosť, ktorou sa môže priblížiť k elektrickým zariadeniam, povinná vopred oznámiť takúto činnosť prevádzkovateľovi prenosovej sústavy, prevádzkovateľovi distribučnej sústavy a vlastníčkovi priameho vedenia a dodržiavať nimi určené podmienky.

(12) Každý prevádzkovateľ, ktorého elektrické zariadenie je v blízkosti ochranného pásma a je napojené na jednosmerný prúd s možnosťou vzniku bludných prúdov spôsobujúcich poškodenie podzemného elektrického vedenia, je povinný prijať opatrenia na ochranu týchto vedení a informovať o tom prevádzkovateľa podzemného elektrického vedenia.

(13) Na ochranu zariadení na výrobu elektriny výrobcu elektriny platia ochranné pásma uvedené v odseku 9 písm. a), ak osobitné predpisy neustanovujú inak.

(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, najmä identifikácia predmetu posúdenia podľa dokladu o vlastníctve

podľa listu vlastníctva č.3329-čiasťkový opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres: Bratislava II

Obec: BA-m.č. RUŽINOV

Katastrálne územie:Nivy

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.
9759/ 2 64 zastavaná plocha a nádvorie 16 1 5

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9759/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4053.

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

16 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

5 - Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo

Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluvlastnícky podiel miesta trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 .Slovenská republika

1 / 1

Identifikátor :

Účastník právneho vzťahu: Správca

2.Generálne riaditeľstvo Zboru väzenskej a justičnej stráže, Šagátová 1, Bratislava, PSČ 821 08, SR , IČO : /

Titul nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu č. ÚVV-9-35/11-07 zo dňa 22.2.2008.

Titul nadobudnutia Rozhodnutie č.GRZVJS-39-29/32-2016 (GRZVJS-299-3/32-2016) zo dňa 2.11.2016, GP č.27/2016 (over.č. 2116/16), R-6942/16.

Žiadosť o zápis č. GRZVJS-190-2/32-2016 zo dňa 13.05.2016, R-3012/16

K vlastníkovi č. 1 je pod por.č.2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam
Žiadosť o zápis informácií o prečíslovaní súpisných čísiel: SÚ/CS 11710/2017/8/UHA, SÚ/CS 11710/2017/9/UHA,
SÚ/CS 11710/2017/10/UHA, zo dňa 07.07.2017, MČ Bratislava - Ružinov, Z-13834/17

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

Evidenčná zmena - oprava popisu stavby na poz.reg.C-KN parcel.č. 9759/4, pod R-1991/17.

2 Žiadosť o zápis č. GRZVJS-190-2/32-2016 zo dňa 13.05.2016, R-3012/16

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

2 Žiadosť o zápis informácií o prečíslovaní súpisných čísiel: SÚ/CS 11710/2017/8/UHA, SÚ/CS 11710/2017/9/UHA,

SÚ/CS 11710/2017/10/UHA, zo dňa 07.07.2017, MČ Bratislava - Ružinov, Z-13834/17

Poznámka:

Bez zápisu.

c.) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 12.10.2020 bez účasti zástupcu zadávateľa, za účasti zástupcu správcu pána Ing. Juraja Ondrušku. Zameranie nie je predmetom posudku, rozsah vecného bremena bol definovaný v celej výmere pozemku v zmysle evidencie katastra na liste vlastníctva č. 3329. Fotodokumentácia vykonaná dňa 12.10.2020.

d.) Technická dokumentácia :

Technická dokumentácia nebola predložená, výsledným produktom znaleckého posudku je stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemku, v rozsahu celej výmery pozemku.

e.) údaje katastra nehnuteľností:

- Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia na preskúmanie stavu.
- Pozemok - parcela registra "C" číslo 9759/2, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m², k.ú. Nivy, je zastavaný stavbou murovanej trafostanice súpisné číslo 5643, ktorá stavba je v zmysle listu vlastníctva č. 4053 vo vlastníctve zadávateľa posudku - Západoslovenská distribučná,a.s., Čulenova 6, Bratislava, ktorý zadávateľ stavbu eviduje na karte HIM č. 40086 "TS 0506-000 Párickova, s.č. 5643".

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

Vecné bremeno - na pozemku registra "C" parcelné číslo 9759/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², k.ú.Nivy, ktoré bude zriadené v celom rozsahu výmery pozemku a to 64 m², ktorý pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 3329 a vlastníkom je Slovenská republika, v správe Generálneho riaditeľstva Zboru väzenskej a justičnej stráže, Šagátová 1, 821 08 Bratislava.

Na pozemku parcelné číslo 9759/2, k.ú. Nivy je umiestnená stavba súpisné číslo 5643 murovanej distribučnej trafostanice s označením TS 0506-000, s ochranným pásmom elektrickej stanice s vnútorným vyhotovením podľa zákona č. 251/2012, Z.z., §43 ods.9 pís.c.

Stavba trafostanice je vo vlastníctve spoločnosti Západoslovenská distribučná,a.s. a je zapísaná na liste vlastníctva č. 4053,k.ú. Nivy.

Vecné bremeno bude zriadené pre účely - užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy Trafostanice TS 0506-000 a jej odstránenie, na pozemku:

- parcela registra "C" číslo 9759/2, k.ú. Nivy, v celej výmere pozemku, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s. Bratislava, Čulenova 6, 816 47 Bratislava, ktorá je vlastníkom stavby trafostanice

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

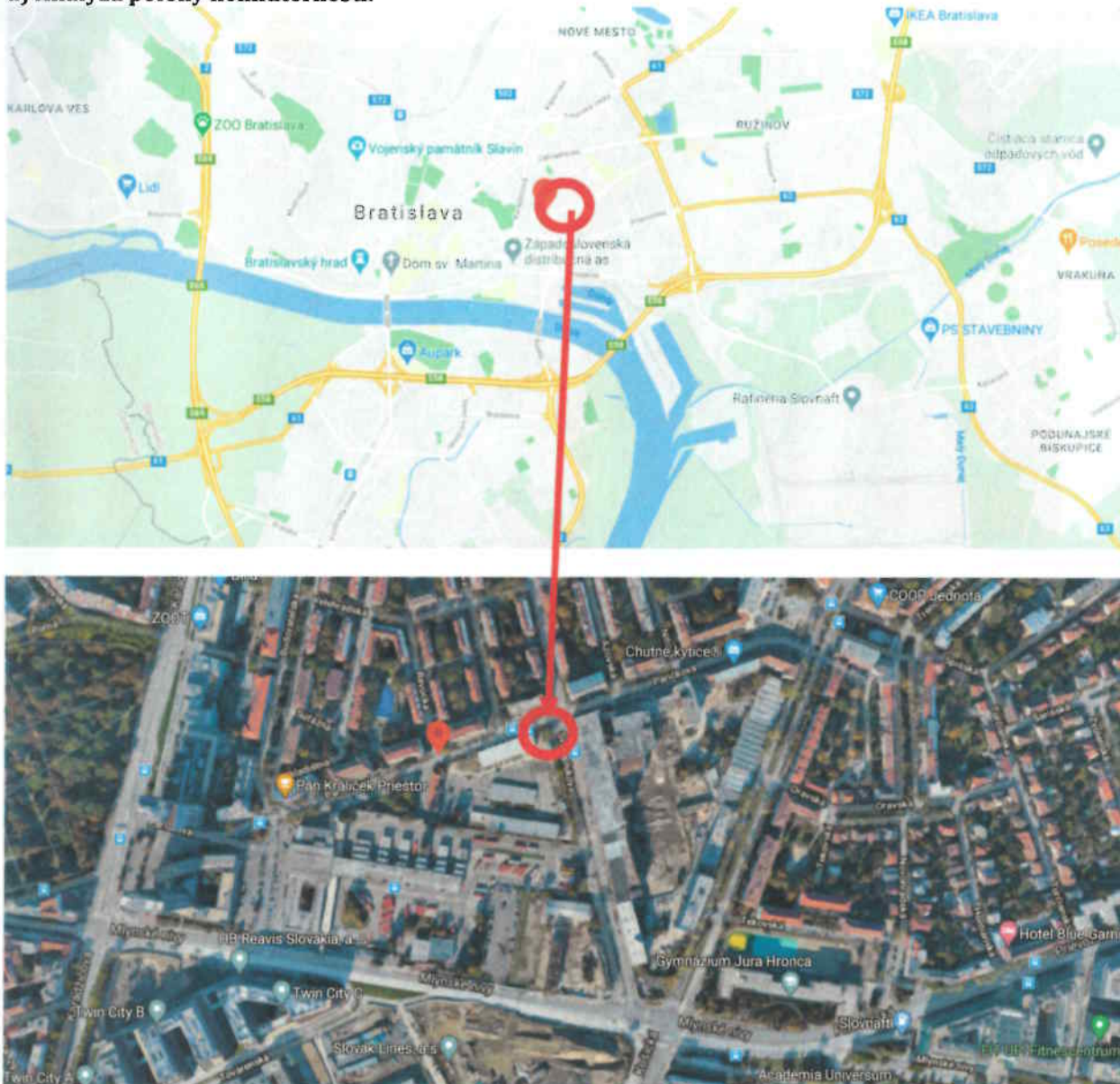
-parcela registra "C" číslo 9759/2, k.ú. Nivy - vecné bremeno v celej výmere pozemku 64 m².

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

Stavba trafostanice súpisné číslo 5643 s označením TS 0506-000 .

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Ohodnocovaný pozemok sa nachádza v Bratislave, mestská časť Bratislava -Ružinov, katastrálne územie Nivy, v širšom centre mesta, lokalita na križovatke ulíc Páričkova a Svätoplukova.

Poloha zmiešaná (občianska vybavenosť, bývanie, prevádzka, administratíva, obchod, služby, doprava). Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrina, slaboprúdové vedenia.

Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné (taxi, MHD bezprostredne v pešom dosahu, letecká doprava asi 15 minút; diaľničný obchvat v dosahu asi 3 km, Autobusová stanica Nivy pre medzimestskú a medzinárodnú dopravu je do 5 minút, železnica - hlavná stanica je asi 10-15 minút), ďalej v meste lodná doprava, letecká doprava.

Ide o pozemok na území mesta Bratislava - v zmysle územného plánu mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorý bol schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007, v platnom znení zmien a doplnkov prevažne o plochy s funkčným využitím prevažne :

- č. 501 - zmiešané územia - bývanie + OV
- č. 101 - viacpodlažná zástavba
- č. 201 - OV celomestského a nadmestského významu,

v danej lokalite sa nachádza bezprostredne areál v správe Generálneho riaditeľstva Zboru väzenskej a justičnej stráže, ďalej bytové a polyfunkčné domy, služby, obchody, administratíva, areál výstavby autobusovej stanice na Mlynských Nivách s autobusovým terminálom s nákupným centrom a tržnicou, administratívna veža Nivy Tower, výšková budova VÚB.

V širšom okolí je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu hlavného mesta SR Bratislavy - úrady, zdravotníctvo, školstvo, kultúra, šport, kompletná sieť obchodov a služieb.



Funkčné využitie územia

- | | | |
|-----|--|--|
| 101 | | viacpodlažná zástavba |
| 102 | | málopodlažná zástavba |
| 201 | | OV celomestského a nadmestského významu |
| 202 | | OV lokálneho významu |
| 301 | | výroba |
| 302 | | distribučné centrá, sklady, stavebníctvo |
| 303 | | poľnohospodárska výroba |
| 304 | | skleníkové hospodárstvo |
| 401 | | šport a telocvičňa |
| 501 | | zniešané územia - bývanie + OV |
| 502 | | zniešané územia - obchod, výrobné a nevýrobné služby |
| 601 | | Ti - vodné hospodárstvo |
| 602 | | Ti - energetika a telekom |
| 603 | | rezerva zariadení Ti |

K pozemku a k trafostanici TS 0506-000 je bezprostredne prístup a príchod z verejne užívaných ciest a chodníkov na parcele číslo 21847/1 (ulica Páričkova) a parcele číslo 21837/3 (ulica Svätoplukova), ktoré parcely sú v zmysle listu vlastníctva č. 797 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, prístup zo zadnej - južnej a západnej strany je zo dvora oploteného areálu Generálneho riaditeľstva Zboru väzenskej a justičnej stráže na parcele číslo 9759/1,

ktorá parcela je v zmysle listu vlastníctva č. 3329 vo vlastníctve SR v správe Generálneho riaditeľstva Zboru väzenskej a justičnej stráže a pre relevantný prístup by bolo pravdepodobne vhodné zriadiť vecné bremeno práva prechodu, prejazdu, prípadne aj vedenia podzemných inžinierskych sietí v prospech vlastníka trafostanice, alebo inou formou vyriešiť zákonný dôvod prístupu cez tieto parcely.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Ohodnocovaný pozemok:

- parcela registra C-KN číslo 9759/2- druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m², k.ú. Nivy, je zastavaný stavbou murovanej trafostanice TS 0506-000 súpisné číslo 5643, ktorá stavba je v zmysle listu vlastníctva č. 4053 vo vlastníctve zadávateľa posudku - Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava, ktorý zadávateľ stavbu eviduje na karte HIM č. 40086 "TS 0506-000 Párickova, s.č. 5643".

Znalcovi neboli predložené žiadne relevantné dokumenty vydané v súvislosti s alternatívnym využívaním pozemku.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Znalcovi neboli predložené tituly nadobudnutia predmetného pozemku v zmysle listu vlastníctva č.3329.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok 1

POPIS

Pozemok 1 - parcela registra C-KN číslo 9759/2- druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 64 m², k.ú. Nivy, je zastavaný stavbou súpisné číslo 5643 murovanej trafostanice TS 0506-000, ktorá stavba je v zmysle listu vlastníctva č. 4053 vo vlastníctve zadávateľa posudku - Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava, ktorý zadávateľ stavbu eviduje na karte HIM č. 40086 "TS 0506-000 Párickova, s.č. 5643".

Ohodnocovaná vymedzená časť pozemku sa nachádza v Bratislave, mestská časť Bratislava -Ružinov, katastrálne územie Nivy, v širšom centre mesta, lokalita na križovatke ulíc Párickova a Svätoplukova.

Ide o pozemok na území mesta Bratislava - v zmysle územného plánu mesta Slovenskej republiky Bratislavy, ktorý bol schválený 31. 5. 2007 uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 123/2007 a jeho záväzná časť bola vyhlásená Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta SR Bratislavy č. 4/2007, v platnom znení zmien a doplnkov prevažne o plochy s funkčným využitím prevažne :

- č. 501 - zmiešané územia - bývanie + OV

- č.101 – viacpodlažná zástavba

- č. 201 - OV celomestského a nadmestského významu,

v danej lokalite predovšetkým areál v správe Generálneho riaditeľstva Zboru väzenskej a justičnej stráže, ďalej bytové a polyfunkčné domy, služby, obchody, administratíva, areál výstavby autobusovej stanice na Mlynských Nivách s autobusovým terminálom s nákupným centrom a tržnicou, administratívna veža Nivy Tower, výšková budova VÚB.

V širšom okolí je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu hlavného mesta SR Bratislavy - úrady, zdravotníctvo, školstvo, kultúra, šport, kompletná sieť obchodov a služieb.

Poloha zmiešaná (občianska vybavenosť, bývanie, prevádzka, administratíva, obchod, služby, doprava). Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrina, teplovod, telefón, káblová TV.

Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné (taxi, MHD bezprostredne v pešom dosahu, letecká doprava asi 15 minút; diaľničný obchvat v dosahu asi 3 km, Autobusová stanica Nivy pre medzimestskú a medzinárodnú dopravu je do 5 minút, železnica - hlavná stanica je asi 10-15 minút), ďalej v meste lodná doprava, letecká doprava.

Ponukové ceny porovnateľných pozemkov v čase ohodnotenia zistené neboli. Ceny nezastavaných stavebných pozemkov v MČ Bratislava - Ružinov sa v čase ohodnotenia pohybujú v ponuke realitných kancelárií

uvedenej na internetových stránkach www.reality.sk, www.nehnutenosti.sk, deklarovaných pre:

- výstavbu rodinných a bytových domov - v rozsahu od 200 €/m² do 435 €/m²
- komerčná zóna, občianska vybavenosť, obchod - v rozsahu od 178,27 do 350 €/m²,
- priemysel zistená jedna ponuka 363,51 €/m²,

v časti Ružinova - katastrálne územie Nivy, nebola zistená ani jedna ponuka, v susediacej MČ Bratislava - Staré Mesto sa ponukové ceny stavebných pozemkov pre deklarované využitie na výstavbu prevažne rodinných, čiastočne bytových domov pohybujú od 450 do 996,02 €/m², extrémne ponuky vylučujem. Ide o ceny ponukové, tzv. dohadovacie.

V ponúkanej cene realitných spoločností je prevažne 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.

V centrálnom registri zmlúv www.crz.gov.sk - nebola zistená ani jedna kúpna zmluva pozemku v danom čase a mieste, na oficiálnej stránke Hlavného mesta SR Bratislavy (www.bratislava.sk) boli zistené nasledovné údaje (uzatvorené kúpne zmluvy):

1. v k.ú. Nivy

-kúpna zmluva 04 88 0241 2000 zo dňa 18.5.2020- predaj mestského pozemku p.č. 22198/3-zastavaná plocha 515 m², p.č. 23014/22-zastavaná plocha 4 m², p.č. 15403/6-záhrady 94 m², k.ú. Nivy za 306 500€, čo predstavuje **500,0 €/m²**.

-kúpna zmluva 04 88 0788 1900 zo dňa 22.11.2019- predaj mestského pozemku p.č. 22198/8-zastavaná plocha 61 m², p.č. 22198/9-zastavaná plocha 440 m², k.ú. Nivy za 150 300 €, čo predstavuje **300,0 €/m²**.

-kúpna zmluva 04 88 0107 1900 zo dňa 27.3.2019- predaj mestského pozemku p.č. 4015/23-zastavaná plocha 10 m², k.ú. Nivy za 2 000€, čo predstavuje **200,0 €/m²**.

2. v k.ú. Ružinov

-kúpna zmluva 402000520 zo dňa 7.9.2020- predaj mestského pozemku p.č. 16988/5-záhrady 109 m², p.č. 16988/6-záhrady 86 m², k.ú. Ružinov za 58 500 €, čo predstavuje 300,0 €/m².

-kúpna zmluva 04 88 0369 2000 zo dňa 6.7.2020- predaj mestského pozemku p.č. 237/77-zastavaná plocha 7 m², k.ú. Ružinov za 2 416,68 €, čo predstavuje 345,24 €/m².

-kúpna zmluva 402000519 zo dňa 24.2.2020- predaj mestského pozemku p.č. 1349/3-zastavaná plocha 19m², p.č. 1349/11-zastavaná plocha 18 m², k.ú. Ružinov za 172,08 €/m², p.č. 1349/93-ostatné plochy 25 m², p.č. 1349/89-ostatné plochy 23 m², k.ú. Ružinov za 98,59 €/m².

3. v k.ú. Staré Mesto

-kúpna zmluva 147/2020 zo dňa 4.8.2020- predaj mestského pozemku p.č. 3842/2-orná pôda 21m², k.ú. Staré Mesto za 5 250 €, čo predstavuje 250,0 €/m².

-kúpna zmluva 120/2020 zo dňa 8.7.2020- predaj mestského pozemku p.č. 2449/4-zastavaná plocha 12 m², k.ú. Staré Mesto za 6 000 €, čo predstavuje 500,0 €/m².

-kúpna zmluva 119/2020 zo dňa 13.7.2020- predaj mestského pozemku p.č. 4007/10-ostatné plochy 34 m², k.ú. Staré Mesto za 17 000 €, čo predstavuje 500,0 €/m².

Zo zistených kúpnych zmlúv nie je zrejmé možné využitie pozemkov, ich výmery sú diametrálne odlišné, čo neumožňuje možné využitie transakčného prístupu.

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. Jednotková východisková hodnota sa určí podľa tabuľky vo vyhláške, kde pre mesto Bratislava je východisková hodnota určená na úrovni 66,39 €/m², ktorá východisková hodnota sa ďalej objektivizuje 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 povyšujúcich a redukujúcich faktorov.

1. koeficient všeobecnej situácie /1,5-1,8/

Koeficient je stanovený pre zmiešané územie (bývanie + občianska vybavenosť, občianska vybavenosť celomestského a nadmestského významu, energetika), vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov. Pre danú všeobecnú situáciu stanovujem koeficient vo výške 1,5.

2. koeficient intenzity využitia /1-1,05/

Prevažujúce využitie - zmiešané -bývanie, občianska vybavenosť, prevažne s bežným technickým vybavením. Pre intenzitu využitia stanovujem hodnotu 1,0.

3. Koeficient dopravných vzťahov /1,0/

Územie mesta s mestskou hromadnou dopravou, širšie centrum mesta.

4. Koeficient funkčného využitia územia /1,2-1,5/

Zmiešané územie - s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty, prevádzka, služby, administratíva), pre funkčné využitie - stanovujem hodnotu 1,4.

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

Ide o oblasť s vybudovanými inžinierskymi sieťami (vodovod, zemný plyn, elektrina, kanalizácia, slaboprúdové vedenia), priamy prístup z ciest verejného charakteru (Párickova, Svätoplukova ulica) stanovujem strednú hodnotu 1,4.

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

Pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ide o lokalitu v širšom centre mesta, v katastrálnom území Nivy, ktoré je v dotyku s centrom mesta (Staré Mesto), možné vyššie využitie pozemku, pre danú polohu stanovujem koeficient v hodnote 2,5.

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

Malá výmera pozemku. Stanovujem koeficient v hodnote 0,9.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
C-KN parc.č. 9759/2	zastavaná plocha a nádvorie	64,00	1/1	64,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH_{MJ} = 66,39 €/m²

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
ks koeficient situácie	všeobecnej 6. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a v nákupných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
kv koeficient využitia	intenzity 5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,00
kp koeficient vzťahov	dopravných 4. pozemky v mestách s možnosťou využitia mestskej hromadnej dopravy	1,00
kf koeficient využitia územia	funkčného 2. zmiešané územie s prevahou občianskej vybavenosti (obchodná poloha a byty)	1,40
ki koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (možnosť napojenia na viac ako tri druhy verejných sietí)	1,40
kz koeficient zvyšujúcich faktorov	3. pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, ak to nebolo zohľadnené v zvýšenej východiskovej hodnote,	2,50
kr koeficient redukujúcich faktorov	11. iné faktory (napríklad výmera pozemku a pod.)	0,90

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,50 * 1,00 * 1,00 * 1,40 * 1,40 * 2,50 * 0,90$	6,6150
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V_{SH_{MJ}} = V_{H_{MJ}} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 6,6150$	439,17 €/m ²

3.2. VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
Parcela č. C-KN parc.č. 9759/2	$64,00 \text{ m}^2 * 439,17 \text{ €/m}^2 * 1/1$	28 106,88
Spolu		28 106,88

3. NÁJMY

Kakol'ko nebola zistená ponuka nájmu porovnateľných pozemkov v danej lokalite a čase, je výška nájmu stanovená výpočtom v zmysle postupu popísanom v časti I.ods.7 posudku.

Pri závädách 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.

Úroková miera: 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), od 16.3.2016 je základná úroková sadzba ECB vo výške 0,00%. Pri určení úrokovej miery sa používa rozpätie obmedzené základnou úrokovou sadzbou Európskej centrálnej banky a hore úrokovými sadzbami termínovaných vkladov v peňažných ústavoch. Úroková miera bola stanovená do výpočtu pre celé obdobie v jednotnej výške vychádzajúc z úrokovej miery z vkladov nefinančných spoločností s dohodnutou splatnosťou nad 1 rok do 2 rokov podľa štatistických údajov NBS (www.nbs.sk), v zmysle metodického usmernenia Ústavu súdneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov pre refinančné spoločnosti za obdobie 1 roka (9/2019-8/2020) v hodnote 0,21819 zaokrúhlene 0,22. Výsledná hodnota zabezpečuje vnútornú mieru výnosovosti.

3.1 NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM

3.1.1 Pozemok 1

VŠH m ² pozemku polohovou diferenciáciou:	439,170 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	20 rokov
Úroková miera:	0,22 %
Daň z príjmu:	21 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,21
Plocha MJ pozemku:	64,00 m ²

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[\frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 439,170 * \left[\frac{(1+0,0022)^{20} * 0,0022}{(1+0,0022)^{20} - 1} \right] * 1,21 = 27,188 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 64,00 \text{ m}^2 * 27,188 \text{ €/m}^2/\text{rok} = 1\,740,03 \text{ €/rok} \end{aligned}$$

4. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

4.1 Vecné bremeno na parcele KN-C číslo 9759/2, k.ú. Nivy - vo výmere 64 m²

POPIS

Vecné bremeno na pozemku:

registra "C" parcelné číslo 9759/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², k.ú.Nivy, ktorý je zastavaný stavbou súpisné číslo 5643 murovanej distribučnej trafostanice s označením TS 0506-000, s ochranným pásmom elektrickej stanice s vnútorným vyhotovením podľa zákona č. 251/2012, Z.z., §43 ods.9 pís.c.

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, stavby a pod.)

Posúdenie vecného bremena: odplatné

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

Vecné bremeno vytvára závalu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. Užívanie pozemku je existenciou stavby trafostanice obmedzené, čo prináša vlastníkovi stratu z možného prenájmu. Existenciou stavby je podstatne obmedzené primárne pôvodné možné využívanie pozemku. Miera obmedzenia sa pohybuje v intervale od 0 do 100%, pričom 100 % miera obmedzenia je v prípade absolútneho obmedzenia vlastníka a menšie hodnoty ako 100% vyjadrujú určité čiastočné obmedzenie. V danom prípade ide o pozemok zastavaný trafostanicou, čo podstatne obmedzuje využitie pozemku, znalcovi neboli predložené žiadne relevantné poklady o inom využití pozemku, toto obmedzenie predpokladám 100 % (miera obmedzenia), pričom bežná strata z nevyužitého nájomného je uvažovaná z rozsahu 20-30%.

Vecné bremeno - v rozsahu celej výmery pozemku, vytvára skutočnosť, že takýto pozemok k rozhodnému termínu ohodnotenia - **v danom čase** nie je možné ďalej zastavať, alebo obdobne využiť. Celkový rozsah pozemku, ktorý je predmetom vecného bremena 64 m².

Keďže 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 štátneho inžinierstva v Žiline je úroková miera odvodená zo štatistických údajov NBS ako priemer úrokovej miery nových vkladov nefinančných spoločností za obdobie 1 roka 09/2019-08/2020.

Náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (bez existencie závaly) a náklady spojené s bežným odčerpateľným zdrojom (s existenciou závaly) sú započítané v rovnakej hodnote a to: správa vo výške 3% z bežného hrubého príjmu(nájmu pozemku), hodnota daňového zaťaženia (daň z nehnuteľností)- v zmysle všeobecného záväzného nariadenia pre mesto Bratislava č.13/2019 a Zákona 582/2004 Z.z.,

4.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:

Závala viaznuca na nehnuteľnosti

Obdobie:

Časovo neobmedzené

Doba trvania:

20 r.

Úroková miera:

0,22 %

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 9759/2, k.ú. Nivy - vo výmere 64 m ² 178.31/2020	64	m ²	64,00	27,188	1 740,03

4.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 1 740,03	52,20
Daň z nehnuteľnosti	64*5,97*1,25/100	4,78
Predpokladané bežné náklady spolu:		56,98

Odhadovaná strata: 25 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 1\,740,03 - 56,98 - 435,01 (25\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 1\,248,04 \text{ €/rok}$$

4.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady vzorcom [€/rok]	Náklady spolu [€/rok]
Správa	3/100* 1 740,03	52,20
Daň z nehnuteľnosti	64*5,97*1,25/100	4,78
Predpokladané budúce náklady spolu:		56,98

Odhadovaná strata: 25 %

Obmedzenie z titulu závady:

Skutočné: 100 %

Prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 25) / 100 = 75,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 1\,740,03 - 56,98 - 435,01 (25\% \text{ strata}) - 1\,305,02 (75\% \text{ obmedzenie}) = - 56,98 \text{ €/rok}$$

4.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 56,98 - 1\,248,04| = 1\,305,02 \text{ €/rok}$$

4.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Ročková miera: $k = 0,22 / 100 = 0,0022$

Všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$\dot{S}H_{VB} = 1\,305,02 * \frac{(1+0,0022)^1 - 1}{(1+0,0022)^1 * 0,0022}$$

$$\text{ŠH}_{\text{VB}} = 1\,302,16 \text{ €}$$

$$\text{ŠH}_{\text{VBMJ}} = \text{VŠH}_{\text{VB}} / \text{MJ} = 1\,302,16 / 64 = 20,35 \text{ €/m}^2$$

šeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$\text{ŠH}_{\text{VB}} = 1\,305,02 * \frac{(1 + 0,0022)^{20} - 1}{(1 + 0,0022)^{20} * 0,0022}$$

$$\text{ŠH}_{\text{VB}} = 25\,507,09 \text{ €}$$

$$\text{ŠH}_{\text{VBMJ}} = \text{VŠH}_{\text{VB}} / \text{MJ} = 25\,507,09 / 64 = 398,55 \text{ €/m}^2$$

II. ZÁVER

1. OTÁZKY A ODPOVEDE

1.1. Ploha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty vecného bremena na pozemku:

registra "C" parcelné číslo 9759/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², k.ú.Nivy, ktoré bude zriadené v celom rozsahu výmery pozemku a to 64 m², ktorý pozemok je evidovaný na liste vlastníctva č. 3329 a vlastníkom Slovenská republika, v správe Generálneho riaditeľstva Zboru väzenskej a justičnej stráže, Šagátová 1, 821 08 Bratislava.

Na pozemku parcelné číslo 9759/2, k.ú. Nivy je umiestnená stavba murovanej distribučnej trafostanice TS 0506-000, ktorá stavba je vo vlastníctve spoločnosti Západoslovenská distribučná,a.s. a je zapísaná na liste vlastníctva 4053,k.ú. Nivy.

Celom je stanovenia náhrady za zriadenie vecného bremena pre uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena a vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností.

1.2. Odpoveď znalca:

Stanovenie finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena na pozemku:

registra "C" parcelné číslo 9759/2-zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², k.ú.Nivy, na ktorom je umiestnená stavba súpisné číslo 5643 murovanej distribučnej trafostanice TS 0506-000, ktorá stavba je vo vlastníctve spoločnosti Západoslovenská distribučná,a.s. a je zapísaná na liste vlastníctva č. 4053,k.ú. Nivy, 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 vlastníka uvedeného pozemku, strpieť:

užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavby súpisné číslo 5643 trafostanice s označením TS 0506-000 a jej odstránenie.

Vecné bremeno je na dobu neurčitú.

Právnený z vecného bremena je spoločnosť 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

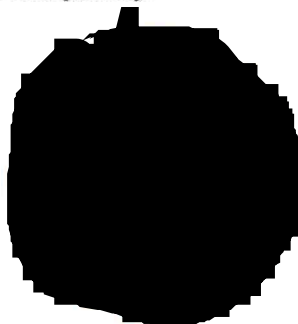
Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno na parcele KN-C číslo 9759/2, k.ú. Nivy - vo výmere 64 m ²	25 507,09	znižuje
Spolu VŠH	25 507,09	
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	25 500,00	
Všeobecná hodnota slovom: dvadsaťpäťtisíc Eur		

3. DOPADY A RIZIKÁ

Pozemku a k trafostanici TS 0506-000 je bezprostredne prístup a príchod z verejne užívaných ciest a chodníkov na parcele číslo 21847/1 (ulica Párickova) a parcele číslo 21837/3 (ulica Svätoplukova), ktoré parcely je v zmysle

listu vlastníctva č. 797 vo vlastníctve Hlavného mesta SR Bratislavy, prístup zo zadnej - južnej a západnej strany z dvora oploteného areálu Generálneho riaditeľstva Zboru väzenskej a justičnej stráže na parcele číslo 9759/1, ktorá parcela je v zmysle listu vlastníctva č. 3329 vo vlastníctve SR v správe Generálneho riaditeľstva Zboru väzenskej a justičnej stráže a pre relevantný prístup by bolo pravdepodobne vhodné zriadiť vecné bremeno práva prechodu, prejazdu, prípadne aj vedenia podzemných inžinierskych sietí v prospech vlastníka trafostanice, alebo inou formou vyriešiť zákonný dôvod prístupu cez tieto parcely.

Bratislave, dňa 20.10.2020



Ing. Miroslav Velko

IV. PRÍLOHY

objednávka zo dňa 6.10.2020,
 informatívny výpis z katastra nehnuteľností čiastočný výpis z listu vlastníctva č. 3329, k.ú. Nivy vytvorený cez katastrálny portál dňa 11.10.2020 ,
 informatívna kópia z katastrálnej mapy na parcely registra C-KN číslo 9759/2, k.ú. Nivy vytvorená cez katastrálny portál dňa 11.10.2020,
 karta HIM č. 40086 "TS 0506-000 Párikova, s.č. 5643" - evidencia SAP -kópia,
 informatívny výpis z katastra nehnuteľností výpis z listu vlastníctva č. 4053, k.ú. Nivy vytvorený cez katastrálny portál dňa 16.10.2020 - vlastníctvo stavby,
 fotodokumentácia,
 informácie o ponukových cenách pozemkov na realitnom trhu v mestskej časti Bratislava – Ružinov (zdroj www.nehnuteelnosti.sk, www.reality.sk),
 štatistické údaje NBS - úroková miera nových vkladov za obdobie 1 roka 09/2019-08/2020, úrokové sadzby ECB (zdroj www.nbs.sk),
 všeobecne záväzné nariadenie pre mesto Bratislava č.13/2019 (strany 1-3) -Aktuálne sadzby dane z pozemku pre rok 2020 (zdroj www.bratislava.sk).



Vážený pán
Ing. Miroslav Velko
Devínska cesta 1
841 04 Bratislava

V Bratislave, dňa 6. 10. 2020

VEC: Objednávka

Objednávame týmto vypracovanie znaleckého posudku, v zmysle platných právnych predpisov, na ocenenie hodnoty vecného bremena, ktoré bude zriadené v celom rozsahu pozemku C-KN parc.č. 9759/2 druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², ktorý má jeho vlastník zapísaný v LV č. 3329, k.ú. Nivy, v prospech SR – Generálne riaditeľstvo Zboru väzenskej a justičnej stráže, Šagátová 1, Bratislava.

Na uvedenom pozemku je umiestnená stavba murovanej distribučnej trafostanice TS 0506-000, ktorá je vlastníctvom spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., a je zapísaná v LV č. 4053 k.ú. Nivy.

Dôvodom našej žiadosti je potreba ocenenia hodnoty vecného bremena za účelom uzatvorenia zmluvy o zriadení vecného bremena, s vlastníkom/správcom nehnuteľnosti.

Znalecké posudky prosím vypracujte v počte 3 ks.

Vypracované posudky spolu s faktúrou za ich vyhotovenie, prosím doručte na tím riadenia vlastníckych vzťahov spoločnosti Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, 816 47 Bratislava.

S pozdravom

Ing. Xénia Albertová
vedúca riadenia vlastníckych
vzťahov

Ing. Veronika Majeríková
špecialista riadenia vlastníckych
vzťahov

Ing. Veronika Majeríková, tím riadenia vlastníckych vzťahov,



VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

s: Bratislava II
BA-m.č. RUŽINOV
katastrálne územie: Nivy

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 11.10.2020
Čas vyhotovenia: 12:38:12

ČIASTOČNÝ VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 3329

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.
2	64	zastavaná plocha a nádvorie	16	1	5	

Právny vzťah k stavbe evidovanej na pozemku 9759/ 2 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4053.

Poznámka:

Príp. využívanie pozemku:

1 - Pozemok, na ktorom je postavená nebytová budova označená súpisným číslom

Ustanovenie pozemku:

- Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Právny vzťah:

- Vlastník pozemku nie je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku

Iné parcely nevyžiadané

B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Číslo Príezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a Spoluovlastnícky podiel
miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka

Právnik právneho vzťahu: Vlastník

1 Slovenská republika

1 / 1

Identifikátor :

Právnik právneho vzťahu: Správca

2 Generálne riaditeľstvo Zboru väzenskej a justičnej stráže, Šagátová 1,
Bratislava, PSČ 821 08, SR

/

IČO :

nadobudnutia Zmluva o prevode správy majetku štátu č. ÚVV-9-35/11-07 zo dňa 22.2.2008.

nadobudnutia Rozhodnutie č.GRVJS-39-29/32-2016 (GRVJS-299-3/32-2016) zo dňa 2.11.2016, GP
č.27/2016 (over.č. 2116/16), R-6942/16.

osť o zápis č. GRVJS-190-2/32-2016 zo dňa 13.05.2016, R-3012/16

stníkovi č. 1 je pod por.č.2 správa ku všetkým nehnuteľnostiam

osť o zápis informácií o prečíslovaní súpisných čísiel: SÚ/CS 11710/2017/8/UHA, SÚ/CS 11710/2017/9/UHA,
SÚ/CS 11710/2017/10/UHA, zo dňa 07.07.2017, MČ Bratislava - Ružinov, Z-13834/17

C: TARCHY

opisu.

Poznámka:

Evidenčná zmena - oprava popisu stavby na poz.reg.C-KN parcel.č. 9759/4, pod R-1991/17.

2 Žiadosť o zápis č. GRVJS-190-2/32-2016 zo dňa 13.05.2016, R-3012/16

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

2 Žiadosť o zápis informácií o prečíslovaní súpisných čísiel: SÚ/CS 11710/2017/8/UHA, SÚ/CS 11710/2017/9/UHA,
SÚ/CS 11710/2017/10/UHA, zo dňa 07.07.2017, MČ Bratislava - Ružinov, Z-13834/17

Poznámka:

z zápisu.

Vysvetlenie: údaje v ČASTI C: ĎARCHY bez uvedenia parcelného čísla alebo poradového čísla vlastníka alebo inej oprávnenej osoby sa týkajú všetkých nehnuteľností a všetkých vlastníkov a iných oprávnených osôb na liste vlastníctva.

Informatívna kópia z mapy

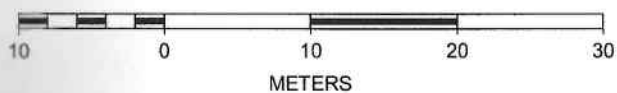
Vytvorené cez katastrálny portál

es: Bratislava II
ic: BA-m.č. RUŽINOV
astrálne územie: Nivy

11. októbra 2020 12:43



SCALE 1 : 500



[illegible]

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby	Číslo
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5643 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 3329.						
5645	10003	18	trafostanica			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5645 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.						
5646	15303/ 17	18	trafostanica			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5646 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4986.						
5647	9456/ 8	18	trafostanica			
5647	9456/ 16	18	trafostanica			
5647	9456/ 17	18	trafostanica			
5648	10132/ 10	18	trafostanica			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5648 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 797.						
5649	9384/ 29	18	trafostanica			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5649 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.						
5650	9384/ 30	18	trafostanica			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5650 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.						
5651	10005/ 7	18	Trafostanica			
5652	15301/ 9	18	trafostanica			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5652 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 4908.						
5653	15301/ 27	18	trafostanica			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5653 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1535.						
5654	10800/ 47	18	Trafostanica			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5654 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 797.						
5655	10502/ 2	18	trafostanica			
5667	9392/ 9	18	trafostanica			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 5667 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 797.						
17725	9239/ 38	18	Trafostanica			
18288	11244/ 83	18	SO 09 Trafostanica TS 1			
18301	15337/ 62	18	Trafostanica TS 1378-000			
18571	15399/ 7	18	Trafostanica TS 1917-000			
18708	9737/ 43	18	Trafostanica TS 1892-000			
Právny vzťah k parcele na ktorej leží stavba 18708 je evidovaný na liste vlastníctva číslo 1.						
18720	9744/ 16	18	Trafostanica TS 1956-000			

Legenda:

Druh stavby:

18 - Budova technickej vybavenosti sídla (výmenníková stanica, budova na rozvod energií, čerpacia a prečerpávacia stanica, úpravňa vody, transformačná stanica a rozvodňa, budova vodojemu alebo čistiarne odpadových vôd a iné)

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavená na zemskom povrchu

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 Západoslóvenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava, PSČ 816 47,
SR

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia	Vyhlasenie o vklade nehnuteľností podľa V-20026/07 zo dňa 26.5.2008.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-13698/09 zo dňa 06.07.2009.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva Rozh. V-465/10 zo dňa 14.01.2010.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-23175/10 zo dňa 30.9.2010.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva, podľa V-6383/11 zo dňa 17.5.2011
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie č. SÚ/CS 3787/2012/UHA zo dňa 22.02.2012, Z-9807/12
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o určení súp. čísla SÚ/CS 11662/2012/2/UHA zo dňa 23.7.2012, Z-14262/12
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-10721/13 zo dňa 4.6.2013.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-18683/14 zo dňa 22.8.2014.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva č. 4 02 0005 14, V-19653/14 zo dňa 03.09.2014
Titul nadobudnutia	Žiadosť o zápis, rozhodnutie MČ BA-Ružinov Č.j.: SÚ/CS 9330/2015/2/UHA zo dňa 15.4.2015, Z-8849/15
Titul nadobudnutia	Rozhodnutie o určení súpisného čísla č.j. SÚ/CS 11767/2015/2/UHA z 25.05.2015, Z-13447/15
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-16650/16 zo dňa 7.6.2016.
Titul nadobudnutia	Kúpna zmluva V-7562/17 zo dňa 18.04.2017

VIČO :

expansão
da área)

①

o dňa

2015, Z-

- 1 Právo z vecného bremena - k pozemkom p.č. 15279/11,45 právo uloženia elektroenergetických stavieb, vstup, prechod, prejazd motorovými a nemotorovými vozidlami, užívanie, údržba a úpravy v prospech oprávneného ZSE Distribúcia, a.s., (IČO 36361518) podľa V-22555/09 zo dňa 21.10.2009.
- 1 Právo z vecného bremena - k pozemku p.č. 21939/6 právo zriadenia, uloženia elektroenergetických stavieb a zariadení za účelom vstupu, prechodu, prejazdu peši či vozidlami, užívania, údržby v prospech oprávneného ZSE Distribúcia, a.s., (IČO 36361518) podľa V-23463/09 zo dňa 4.11.2009.
- 1 Právo z vecného bremena - k pozemku p.č. 11244/45, 78,79,80,81 právo zriadenia, uloženia inžinierskych sietí rozsahu vyznačenom v GP 1639/2009 zo dňa 15.10.2009 v prospech oprávneného ZSE Distribúcia, a.s. (IČO 36361518) podľa V-23325/09 zo dňa 6.11.2009.
- 1 Právo z vecného bremena - (na dobu neurčitú) spočívajúce v povinnosti povinného trpieť uloženie elektroenergetických stavieb a zariadení na pozemkoch p.č.9385/1,19 v rozsahu uvedenom v GP č.1008/10, vstup, prechod a prejazd cez tieto pozemky, prevádzkovania, údržby zariadení na pozemkoch v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO 36361518 podľa V-27460/10 zo dňa 15.11.2010.
- 1 Právo z vecného bremena - k časti pozemku p.č. 15359/74 právo zriadenia, uloženia a užívania elektrickej prípojky v rozsahu vyznačenom v GP 3/2009 zo dňa 5.6.2009 v prospech oprávneného ZSE Distribúcia, a.s., IČO 36361518, podľa V-32981/10 zo dňa 20.1.2011.
- 1 Právo z vecného bremena spočívajúce v práve umiestnenia elektroenergetických zariadení oprávneným a ním poverenými osobami, užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných úprav, prístup k zariadeniam v každú dennú a nočnú hodinu, v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti v zmysle č.2007E 0258 na nehnuteľnosti: stavby s.č.246, 252 v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO 36361518 podľa V-30942/11 zo dňa 23.12.2011.
- 1 Právo z vecného bremena - povinnosť strpieť na zaťažených pozemkoch vstup, vjazd, prechod a prejazd peši motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným a ním poverenými osobami v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti za účelom užívania, prevádzkovania, kontroly, rekonštrukcie, údržby a opravy trafostanice postavené na pozemku 'C KN' p.č. 15359/92 k nehnuteľnostiam: p.č.15359/19, 15359/20, 15359/21, 15359/22, 15359/23, 15359/24, 15359/25, 15359/26, 15359/27, 15359/28, 15359/92 v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO 36361518 podľa V-3114/12 zo dňa 17.2.2012. (podľa GP č.1001/2011 z parc.č.15359/92 vznikol pozemok parc.č.15359/99)
- 1 Právo z vecného bremena - spočívajúce v práve na časti pozemku parc.č.11244/31 v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.338/2012 (overovacie č.:1111/2012):
 a) zriadenie a uloženie stavby a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom oprávneným a ním povereným osobám,
 b) užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavby a ich odstránenie a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami za tým účelom oprávneným a ním povereným osobám, v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518 podľa V-2750/13 zo dňa 01.03.2013
- 1 Právo z vecného bremena - právo zriadenia a uloženia stavby v rozsahu vyznačenom v geometrickom pláne č.336/2012 zo dňa 01.06.2012 úradne overenom SK pre hl. mesto SR Bratislavu dňa 21.06.2012 pod č.1138/2012 právo užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie stavby a jej odstránenie právo vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným a ním povereným osobám v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti v rozsahu distribúcia elektriny podľa zákona o energetike cez pozemky parc.č.11244/16, 11244/46, 11244/53, 11244/87, 11244/88, 11244/80, v prospech ZSE Distribúcia, a.s., IČO: 36361518, podľa V-4735/13 zo dňa 25.03.2013
- 1 Právo z vecného bremena na pozemok parc.č.9186/46 umiestniť stavbu trafostanice TS 549, súpisné číslo 54 vrátane všetkých podzemných a nadzemných technických alebo technologických rozvodov slúžiacich pre jej potreby, jej užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy a odstránenie stavby, vstup, prechod peši a prejazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami v celom rozsahu pozemku v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-8793/13 zo dňa 15.5.2013.
- 1 Právo z vecného bremena in rem, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 9392/9, 10800/47, 10132/10, 10634/18, 10663/60 strpieť umiestnenie, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, prípadne odstránenie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavieb s.č. 5640 na parc.č. 10663/60, s.č. 5641 na parc.č. 10634/18, s.č. 5648 na parc.č. 10132/10, s.č. 5654 na parc.č. 10800/47, s.č. 5667 na parc.č. 9392/9 v prospech vlastníka stavieb s.č. 5640 na parc.č. 10663/60, s.č. 5641 na parc.č. 10634/18, s.č. 5648 na parc.č. 10132/10, s.č. 5654 na parc.č. 10800/47, s.č. 5667 na parc.č. 9392/9, podľa V-6600/13 zo dňa 31.05.2013
- 1 Právo z vecného bremena in rem, spočívajúce v povinnosti vlastníka pozemkov registra C KN parc.č. 9384/29, 9384/30, 10003 strpieť umiestnenie, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, prípadne odstránenie a akékoľvek iné stavebné úpravy stavieb s.č. 5645 na parc.č. 10003, s.č. 5649 na parc.č. 9384/29, s.č. 5650 na parc.č. 9384/30 v prospech vlastníka stavieb s.č. 5645 na parc.č. 10003, s.č. 5649 na parc.č. 9384/29, s.č. 5650 na parc.č. 9384/30, podľa V-6600/13 zo dňa 31.05.2013
- 1 Právo z vecného bremena - povinnosť vlastníka pozemku p.č. 15293/38 strpieť zriadenie, uloženie, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, rekonštrukcie, modernizácie a akékoľvek iné stavebné úpravy elektroenergetickej stavby v rozsahu vyznačenom v GP č. 694/2012 (over.č.2168/12), a za tým účelom strpieť vstup, prechod a prejazd peši motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným a ním povereným osobám v celom rozsahu pozemku p.č. 15293/38 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518 podľa V-16753/13 zo dňa 21.8.2013.

	1 Právo z vecného bremena - právo zriadenia a uloženia elektromagnetickej stavby, právo užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektromagnetickej stavby a jej odstránenia na pozemku registra C KN parc.č.15521/11, v rozsahu podľa GP č.536/2013 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-30563/13 zo dňa 04.03.2014
stavieb, vstup oprávneného	1 Právo z vecného bremena - právo vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným a ním povereným osobám cez pozemok registra C KN parc.č.15521/11, za účelom zriadenia a uloženia elektromagnetickej stavby, užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektromagnetickej stavby a jej odstránenia, v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-30563/13 zo dňa 04.03.2014
ých stavieb a oprávneného	
inžierskych sietí a.s. (IČO	1 Právo z vecného bremena: - právo zriadenia a uloženia elektromagnetickej stavby a užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektromagnetickej stavby a jej odstránenia; - právo vstupu, prechodu a prejazdu peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným za účelom výkonu povolenej činnosti a za účelom zriadenia a uloženia elektromagnetickej stavby a užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a akýchkoľvek iných stavebných úprav elektromagnetickej stavby a jej odstránenia; k pozemku registra C KN parc.č.15359/117, v rozsahu vymedzenom v geometrickom pláne č.61/2014 v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-25910/14 zo dňa 04.11.2014
nie P č.1008/10, d prospech ZS	
elektrickej distribučná, a.s. I	1 Právo z vecného bremena - na pozemku registra C KN parc.č.15450/5 uloženie a prevádzku stavebného objektu NN pripojka stavby Bytový dom Hraničná ulica, SO 01 NN káblový rozvod, v k.ú. Nivy, a to v rozsahu vymedzenom Geometrickým plánom č.448/2012 (overovacie číslo: 1447/2012) v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO: 36361518, podľa V-28653/14 zo dňa 19.01.2015
eným a ním izácie a osobom 246, 252 v	1 Právo z vecného bremena - povinnosť vlastníka pozemku p.č. 9456/7 strpieť v rozsahu vyznačenom v GP č.1977/2016 zriadenie a uloženie elektroenergetických zariadení, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie a vstup, prechod a prejazd peši, motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným z vecného bremena za účelom výkonu povolenej činnosti a za účelom vyššie uvedených činností v prospech Západoslovenská distribučná, a.s., IČO 36361518 podľa V-34375/16 zo dňa 13.12.2016.
a prejazd pe a ním m užívania, 'C KN' p.č. 359/25, 3114/12 zo d	1 Vecné bremeno na pozemku reg. CKN p.č. 15399/3 v rozsahu vymedzenom geometrickým plánom č. over. 248/2018 spočívajúce v práve na: a) zriadenie a uloženie Verejného osvetlenia (IO-07-01 Verejné osvetlenie I. etapa) a Budúceho verejného osvetlenia (IO-07-01-B5 Verejné osvetlenie Vetva 'B' a IO-07-01-B5 Verejné osvetlenie Vetva 'C') b) vstup, prechod a prejazd oprávneným z vecného bremena za účelom užívania, prevádzkovania, údržby, opravy, úpravy, rekonštrukcie a modernizácie a odstránenia Verejného osvetlenia (IO-07-01 Verejné osvetlenie I. etapa) a Budúceho verejného osvetlenia (IO-07-01-B5 Verejné osvetlenie Vetva 'B' a IO-07-01-B5 Verejné osvetlenie Vetva 'C') v prospech TRAJEKT PLUS, a.s., IČO 36865877, podľa V-7203/2018 zo dňa 16.4.2018
značenom v	1 Právo z vecného bremena spočívajúce v povinnosti povinného z vecného bremena ako vlastníka zaťažených pozemkov registra C KN parc.č. 9236/6, 9236/8, 9236/9 strpieť na zaťažených pozemkoch umiestnenie inžinierskych sietí (elektrických vedení VN a NN) a umožniť ich vlastníkom vstupovať na zaťažené pozemky za účelom vykonania údržby, opravy a rekonštrukcie inžinierskych sietí (elektrických vedení VN a NN) v prospech vlastníka pozemku registra C KN parc.č. 9236/11, podľa V-6804/2018 zo 06.04.2018 - P vz 1270/18
pravnými	
iné stavebné dopravnými v prospech Z	
rickom pláne pod č.1138/20 jej odstránen ní, strojmi a výkon č.11244/16, údaje: 18, podľa V-	
isné číslo 54 žiacich pre je čokoľvek iné ými dopravn 36361518, pod	1 Zápis GP č.1070/2010 zo dňa 24.2.2010. 1 Zápis GP č.676/2011 (č.o.2108/2011) na zameranie stavby na p.č.9239/38, Z-9807/12 1 GP č.1001/2011, č. overenia 13/2011 1 Zmena obchodného mena spoločnosti, R-297/13 1 GP 15/2015 na zameranie trafostanice na p.č. 11244/83 overený dňa 12.3.2015 pod č. 453/2015 1 Zápis GP č. 413/2016 (č. overenia 476/2017) na zameranie stavby trafostanice parc. č. 15399/7, Z-13763/2017.
arc.č. 9392/3 opravy, úpra č. 5640 na č. 10800/47, s arc.č. 10634/ -6600/13 zo d	
arc.č. 9384/2 ukcie, č. 10003, s.č. arc.č. 10003	
ie, užívanie, čelom strpieť a mechanizm adoslovensk	

Vecné bremeno na pozemok parcelné číslo 9759/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 64 m², k.ú. Nivy zastavaný stavbou súpisné číslo 5643 trafostanica TS 0506-000 (fotodokumentácia zo dňa 12.10.2020)

Pohľad 1- SV z križovatky ulíc Párickova - Svätoplukova , pozemok parc.č.9759/2 zastavaný trafostanicou TS 0506-000



Pohľad 4- JZ zadný zo dvora pozemok parc.č.9759/2 zastavaný trafostanicou TS 0506-000



Pohľad 2 – východný na trafostanicu z ulice Svätoplukova, označenie trafostanice TS 0506-000, súp.číslo. 5643



Pohľad 5 – SSZ z ulice Páricková pozemok parc.č.9759/2 zastavaný trafostanicou TS 0506-000



Pohľad 3 – východný na pozemok a trafostanicu z ulice Svätoplukova,



Pohľad 6 – JJZ zadný zo dvora pozemok parc.č.9759/2 zastavaný trafostanicou TS 0506-000



Stavebné pozemky z Bratislavy - Ružinova



nachádza vo vyhľadávanej lokalite

**SLNEČNÝ POZEMOK VHODNÝ PRE VÝSTAVBU RD a BYTOVÉ DOMY,
UL. MIEROVÁ, RUŽINOV - PRIEVOZ**

[Reality Bratislava - Ružinov](#)

Pozemok pre rodinné domy | Mierová | 2082 m²

Ponúkame na predaj slnečný pozemok o výmere 2 082 m², ktorý sa

Publikované: 16.10.2020 Aktualizované: 16.10.2020 [Pozemok pre rodinné domy na Predaj Bratislava - Ružinov](#)

764 000 € 367 €/m²



pozemok, ktorý sa nachádza v meste

Predaj-lukratívny stavebný pozemok, Bratislava-Ružinov

[Reality Bratislava - Ružinov](#)

Pozemok pre rodinné domy | Nové záhrady II | 1334 m²

Z poverenia vlastníkom, ponúkame na predaj lukratívny stavebný

Publikované: 16.10.2020 Aktualizované: 16.10.2020 [Pozemok pre rodinné domy na Predaj Bratislava - Ružinov](#)

533 600 € 400 €/m²



Prievoz na rohu Hrachovej a M1

**** RK BOREAL ** Stavebný pozemok v Prievoze o veľkosti 782 m² na predaj**

[Reality Bratislava - Ružinov](#)

Pozemok pre bytovú výstavbu | Hrachová | 782 m²

Ponúkame na predaj stavebný pozemok 782 m², BA II - Ružinov časť

Publikované: 16.10.2020 Aktualizované: 16.10.2020 [Pozemok pre bytovú výstavbu na Predaj Bratislava - Ružinov](#)

340 000 € 435 €/m²



Stavebný pozemok v blízkosti centra mesta

Reality Bratislava - Ružinov

Pozemok pre rodinné domy | Vavrínová | 370 m²

Prophet real vám ponúka na predaj Stavebný pozemok vo veľmi dobrej lokalite a prostredí. Nachádza sa

Publikované: 14.10.2020 Aktualizované: 16.10.2020 **Pozemok pre rodinné domy na Predaj Bratislava - Ružinov**

149 000 € 403 €/m²



Na predaj lukratívny pozemok v obchodnej zóne Ivanská cesta/ Galvaniho, BAII

Reality Bratislava - Ružinov

Komerčná zóna | Ivanská cesta | 15500 m²

Ponúkame na predaj lukratívny pozemok vo veľkej obchodnej zóne - polyfunkčný biznis úzel mesta!

Publikované: 14.10.2020 Aktualizované: 14.10.2020 **Komerčná zóna na Predaj Bratislava - Ružinov**

5 425 000 € 350 €/m²



STAVEBNÝ POZEMOK (2016M²) V RUŽINOVE - TRNAVSKÁ CESTA

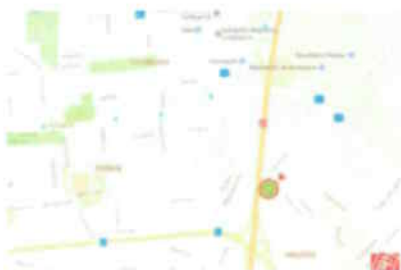
Reality Bratislava - Ružinov

Komerčná zóna | Trnavská cesta | 2016 m²

Ponúkame na predaj stavebný pozemok v Ružinove na Trnavskej ceste. Celková rozloha pozemku je!

Publikované: 09.10.2020 Aktualizované: 16.10.2020 **Komerčná zóna na Predaj Bratislava - Ružinov**

550 000 € 273 €/m²



Direct Real - Odpočet DPH ! Slniečny pozemok vhodný na nízkopodlažnú bytovú výstavbu, alebo administratívu v Bratislave - Ružinov .

Reality Bratislava - Ružinov

Pozemok pre bytovú výstavbu | Strojnícka | 1802 m²

Popis pozemku: Makléra Ing Arch. Diana Kličová- 0903 413 431 – Vám ponúka na predaj pozemok v B1

Publikované: 06.10.2020 Aktualizované: 16.10.2020 **Pozemok pre bytovú výstavbu na Predaj Bratislava - Ružinov**

568 600 € 316 €/m²



Direct Real - Na predaj pozemok vhodný na výstavbu oblužných zariadení obchodu, výrobných a nevýrobných služieb s príslušnými priestormi.

Reality Bratislava - Ružinov

Iný stavebný pozemok | Domové role | 1104 m²

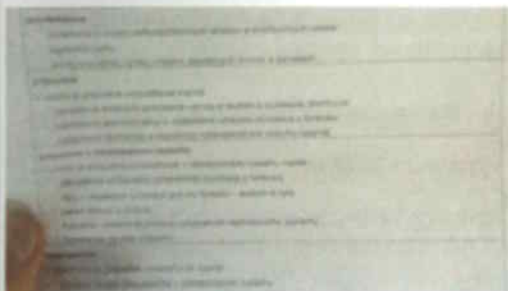
Popis pozemku: Maklérka Ing. Arch. Diana Kičová- 0903 413 431 –

Vám ponúka na predaj pozemok v B1

Publikované: 06.10.2020 Aktualizované: 16.10.2020 iný stavebný pozemok na Predaj Bratislava - Ružinov

343 100 €311 €/m²

www.nehnutenosti.sk



Pozemok v priemyselnej zone vid. UPI

Galvaniho 22, Bratislava II - Ružinov, okres Bratislava

Priemyselná zóna • 740 m²

Predam pozemky (dva vedľa seba) v priemyselnej zone na Galvaniho ulici (oproti Siko kupelne). Vhodny je na : autoumyvarka, stavebna firma, skladove a kancelarske

priestory, parkovisko(v blizko letisko), a ine

Nehnutenosť priamo od majiteľaPriemyselná zóna Bratislava II - Ružinov predaj269 000 €363,51 €/m²



Pozemok určený UPI na Občianskú vybavenosť lokálneho významu kód kunkcie 202 a časť pozemku na Viacp

Chlumeckého, Bratislava II - Ružinov, okres Bratislava

Pozemok pre bytovú výstavbu • 2917 m²

Ponúkame pekný stavebný pozemok s rozlohou v 2917m² v blízkosti Chlumeckého ul. v Ružinove, lokalita Pošeň. Výmera pozemkou je 2917m², má pravidelný tvar dĺžka 142m a šírka 20,50m, je rovinatý. Ideálna investícia pre developerov. V územn...

Pozemok pre bytovú výstavbu Bratislava II - Ružinov predaj520 000 €178,27 €/m²



predám stavebný pozemok Prievoz

Mierová 246, Bratislava II - Ružinov, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 582 m²

Predám stavebný pozemok v Prievoze na konci Mierovej ulice 483 m² + príjazdová komunikácia 99 m², rozmer stavebného pozemku 37 x 13 m, p.č. 2123/9 a 2122/4 možnosť výstavby domu na kľúč

Pozemok pre rod. domy Bratislava II - Ružinov predaj **240 000 €** 412,37 €/m²



Stavebný pozemok na rodinné domy aj na bytovú výstavbu BA II Ružinov

Štedrá, Bratislava II - Ružinov, okres Bratislava

Pozemok pre bytovú výstavbu • 3560 m²

Ponúkame na predaj exkluzívny stavebný pozemok s rozlohou v 3560 m² Štedrá ulica Bratislava II Ružinov. Nachádza sa v lokalite rodinných domov a bytových domov. Na pozemku sa momentálne nachádza starší rodinný dom. Inžinierske siete: plyn,...

Pozemok pre bytovú výstavbu Bratislava II - Ružinov predaj **712 000 €** 200 €/m²



Stavebný veľký pozemok 2522 m² s pôvodným domom, s možnosťou výstavby bytového domu/rodinných domov

Strojnícka, Bratislava II - Ružinov, okres Bratislava

Pozemok pre bytovú výstavbu • 2522 m²

Ponúkame na predaj, rovinný, veľký, slnečný stavebný pozemok s pôvodným domom, garážou a záhradou /s právoplatným povolením k búracím prácam/ v TOP lokalite - Ružinov - Strojnícka ulica. Pozostáva z viacerých parciel - na liste vlastníctva...

Pozemok pre bytovú výstavbu Bratislava II - Ružinov predaj **880 000 €** 348,93 €/m²



RENATAS - STAVEBNÝ POZEMOK NA LOVINSKÉHO ULICI

Lovinského, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 700 m²

RENATAS ponúka na predaj stavebný pozemok určený pre nadštandardné bývanie v lukratívnej časti Bratislavy na Lovinského ulici. POZEMOK: - 700m² - všetky inžinierske siete - na pozemku je postavený starý dom, ktorý pozostáva zo 4 izi... Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj **550 000 €** 785,71 €/m²



LEXXUS-PREDAJ, slnečný stavebný pozemok na Bôriku, 1100m², BA I.

Korabinského, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 1099 m²

Na predaj svahovitý, slnečný, kaskádovitý stavebný pozemok /1099 m²/ na Korabinského ulici, Bôrik, zastavanosť 20% - tri podlažia + suterén. Prístup z dvoch strán. Voda, elektrina, kanalizácia na pozemku, plyn a optický kábel na hranici poz...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj **648 410 €** 590 €/m²



LEXXUS- PREDAJ pozemok pre rodinné domy 1315m², HOLUBYHO ul. BA

Holubyho, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 1315 m²

Spoločnosť LEXXUS, a.s. ponúka na predaj stavebný pozemok vo vilovej štvrti mesta na Holubyho ulici v mestskej časti Staré mesto. Slnečný pozemok (výmera 1315m², rozmery cca 30x40m) ponúka priestor na výstavbu rodinnej či firemnej vily...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj **1 183 500 €** 900 €/m²



Najkrajší stavebný pozemok 900m² ul. Slávičie údolie

Slávičie údolie, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 900 m²

Najkrajší stavebný pozemok 900m² ul. Slávičie údolie. 18m šírka. Všetky inžinierske siete: plyn, elektrina, kanalizácia a obecná voda.

Prístup po asfaltovej ceste. ----- Realitná kancelár...
Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj **594 000 €** 660 €/m²



Lukratívny stavebný pozemok, 742 m², Slávičie údolie

Slávičie údolie, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 742 m²

Ponúkame na predaj slnečný pozemok na výstavbu rodinného domu v lukratívnej lokalite Slávičie údolie. Výmera pozemku je 742 m². Inžinierske siete - voda, kanalizácia, elektrina, plyn sa nachádzajú 50 m od pozemku. Koeficient zastavanosti 20...
Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj 408 100 € 550 €/m²



Stavebný pozemok priamo pod Hotelom Bôrik

Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 1004 m²

Ponúkame na predaj slnečný, rohový stavebný pozemok v lukratívnej časti Starého Mesta, na Udoľnej ulici. Poloha pozemku s rozlohou 10004 m² je vynikajúcim predpokladom pre výstavbu nadštandardného bývania. Pri pozemku sú dostupné všetky inž...
Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj 1 000 000 € 996,02 €/m²



Na predaj pozemok v blízkosti Drotárskej cesty.

Drotárska cesta, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Záhraďa • 2257 m²

Ponúkame na predaj pozemok, na liste vlastníctva vedený ako záhrada, o celkovej výmere 2.257 m² v blízkosti Drotárskej cesty, na Matúšovej ul. v Starom meste. Ponúkaný pozemok je svahovitý, z hornej strany (Matúšova ul.) k nemu vedie asfalt...

Záhraďa Bratislava I - Staré Mesto predaj 268 583 € 119 €/m²

Pozemok pre bývanie na predaj Bratislava-Staré Mesto Sliačska - TOP ponuka

Sliačska, Bratislava I - Staré Mesto, okres Bratislava

Pozemok pre rod. domy • 800 m²

RH reality vám ponúka Na predaj pozemok/pozemky - pre bývanie orientovaný na SV, s krásnym výhľadom Bratislava-Nové Mesto. Na Sliačskej ulici práve prebieha výstavba viacerých rodinných domov. Plocha pozemku 800m². Veľmi dobrý stav. Rov...

Pozemok pre rod. domy Bratislava I - Staré Mesto predaj 360 000 € 450 €/m²

- Aktuálny
- Finančné inštitúcie
- Finančné trhy
 - **Úrokové sadzby**
 - Výmenné kurzy
 - Cenné papiere
- Platobná bilancia
- Štatistické finančné účty
- Informácie pre vykazujúce subjekty
- SDDS Špeciálny štandard zverejňovania údajov
- Makroekonomické ukazovatele
- Kurzový listok
- Publikácie odboru štatistiky

Úvod • Štatistika • Finančné trhy • **Úrokové sadzby** • Úrokové sadzby ECB

Úrokové sadzby 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 právnych predpisov SR).

Platné od	Jednoduché refinančné operácie	Hlavné refinančné operácie	Jednoduché sterilizačné operácie
16.3.2016	0.25 %	0.00 %	-0.40 %
9.12.2015	0.30 %	0.00 %	-0.30 %
10.9.2014	0.30 %	0.05 %	-0.20 %
11.6.2014	0.40 %	0.15 %	-0.10 %
13.11.2013	0.75 %	0.25 %	0.00 %
9.5.2013	1.00 %	0.50 %	0.00 %
11.7.2012	1.50 %	0.75 %	0.00 %
14.12.2011	1.75 %	1.00 %	0.25 %
9.11.2011	2.00 %	1.25 %	0.50 %
13.7.2011	2.25 %	1.50 %	0.75 %
13.4.2011	2.00 %	1.25 %	0.50 %
13.5.2009	1.75 %	1.00 %	0.25 %
8.4.2009	2.25 %	1.25 %	0.25 %
11.3.2009	2.50 %	1.50 %	0.50 %

Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]												
Slovensko												
Úrokové miery z vkladov (nové obchody) - EUR v [% p.a.]												
Vklady domácností (S 14-S 15)												
Vklady nefinančných spoločností (S 31)												
Regio												
Vklady splatné na požiadanie												
Vklady s dohodnutou splatnosťou												
Vklady s výpovednou lehotou												
Vklady splatné na požiadanie												
Vklady s dohodnutou splatnosťou												
do 1 roka												
nad 1 rok a do 2 rokov												
nad 2 roky												
do 3 mesiacov												
nad 3 mesiace												
do 1 roka												
nad 1 rok a do 2 rokov												
nad 2 roky												
2019 / 07	0,03	0,78	1,09	1,37	0,19	0,17	0,00	0,11	0,13	0,06	-	-
2019 / 08	0,03	0,71	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,05	0,19	0,10	-	-
2019 / 09	0,03	0,82	1,08	1,38	0,19	0,17	0,00	0,03	0,08	0,06	-	-
2019 / 10	0,03	0,84	1,10	1,32	0,21	0,01	0,00	0,05	0,10	0,00	-	-
2019 / 11	0,03	0,77	1,07	1,31	0,21	0,01	0,00	0,04	0,16	0,01	-	-
2019 / 12	0,03	0,74	1,05	1,08	0,21	0,01	0,00	0,02	0,03	0,82	-	-
2020 / 01	0,03	0,82	1,08	1,09	0,21	0,01	0,00	0,01	0,16	0,10	-	-
2020 / 02	0,02	0,85	1,07	0,70	0,09	0,01	0,00	0,06	0,10	0,10	-	-
2020 / 03	0,02	0,56	0,98	1,07	0,09	0,01	0,00	0,04	0,00	0,42	-	-
2020 / 04	0,02	0,41	1,04	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01	0,10	0,05	-	-
2020 / 05	0,02	0,56	1,12	1,02	0,09	0,01	0,00	0,00	0,04	0,06	-	-
2020 / 06	0,02	0,58	1,06	0,96	0,09	0,01	0,00	-0,05	0,84	0,09	-	-
2020 / 07	0,02	0,61	1,05	1,04	0,09	0,01	0,00	0,01	0,03	0,41	-	-
2020 / 08	0,02	0,58	0,99	1,06	0,09	0,01	0,00	0,02	0,98	0,10	-	-
Priemer										0,21819		
Zaokrúhlené										0,22		

**Všeobecne záväzné nariadenie
hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy**

č. 13/2019
z 12. 12. 2019

o dani z nehnuteľnosti

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy podľa § 11 ods. 5 písm. c) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a §7 ods. 7, § 8 ods. 2, § 12 ods. 2 a 3, § 16 ods. 2 a 3, § 17 ods. 2, 3, 4 a 6 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

§ 1

Základné ustanovenia

- (1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len "nariadenie") upravuje podmienky určovania a vyberania dane z nehnuteľností na území hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len "hlavné mesto").
- (2) Daň z nehnuteľností (ďalej len "daň") na území hlavného mesta zahŕňa
 - a) daň z pozemkov,
 - b) daň zo stavieb,
 - c) daň z bytov a z nebytových priestorov v bytovom dome¹ (ďalej len "daň z bytov").
- (3) Správcom dane je hlavné mesto.
- (4) Sadzby daní uvedených v § 1 ods. 2 sú týmto nariadením určené na základe katastrálnych území hlavného mesta v nasledovných pásmach:
 - a) Pásmo A: katastrálne územia Vajnory, Podunajské Biskupice, Vrakuňa, Devínska Nová Ves,
 - b) Pásmo B: katastrálne územia Čunovo, Devín, Dúbravka, Jarovce, Karlova Ves, Lamač, Rača, Rusovce, Záhorská Bystrica,
 - c) Pásmo C: katastrálne územia Nové Mesto, Vinohrady, Ružinov, Trnávka, Petržalka,
 - d) Pásmo D: katastrálne územia Staré Mesto, Nivy.
- (5) Zdaňovanie pozemkov, stavieb, bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ustanovuje osobitný predpis,² ktorý upravuje daňovníka dane, predmet dane, základ dane, základné ročné sadzby dane, ktoré môže hlavné mesto znížiť alebo zvýšiť.

¹ § 2 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

² Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov.

oslobodiť od platenia dane, vznik a zánik daňovej povinnosti, povinnosť predkladania daňového priznania, vyrubenie dane a platenie dane.

Daň z pozemkov

§ 2

Základ dane

- (1) Základom dane z pozemkov pre pozemky druhu orná pôda, chmeľnice, vinice, ovocné sady je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pôdy za 1 m² uvedenej v osobitnom predpise.³
- (2) Základom dane z pozemkov pre pozemky druhu trvalé trávnaté porasty je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pôdy za 1 m² uvedenej v osobitnom predpise.³
- (3) Základom dane z pozemkov pre lesné pozemky, na ktorých sú hospodárske lesy⁴, rybníky s chovom rýb a ostatné hospodársky využívané vodné plochy je hodnota pozemku bez porastov určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemku zistenej na 1 m² podľa osobitných predpisov.⁵
- (4) Základom dane z pozemkov pre pozemky druhu záhrady, zastavané plochy a nádvoria a ostatné plochy⁶ je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemkov za 1 m² uvedenej v osobitnom predpise.⁷
- (5) Základom dane z pozemkov pre stavebné pozemky⁸ je hodnota pozemku určená vynásobením výmery pozemkov v m² a hodnoty pozemku vo výške 179,22 eur za 1 m².⁹
- (6) Základom dane z pozemkov, na ktorých sa nachádza transformačná stanica alebo predajný stánok slúžiaci k predaju tovaru a poskytovaniu služieb (ďalej len „predajný stánok“) je hodnota pozemku určená vynásobením skutočnej výmery transformačnej stanice alebo predajného stánku v m² a hodnoty pozemku vo výške určenej zákonom.⁹

§ 3

Sadzba dane

- (1) Správca dane určuje na území hlavného mesta ročnú sadzbu dane z pozemkov u pozemkov uvedených v § 2 ods. 1 a 3 vo výške 0,3 % pre všetky pásma uvedené v § 1 ods. 4.

³ Príloha č. 1 k zákonu č. 582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁴ § 12 písm. c) zákona č. 326/2005 Z. z. o lesoch.

⁵ Zákon č. 382/2004 Z. z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

⁶ Príloha č. 1 vyhlášky Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

⁷ Príloha č. 2 k zákonu č. 582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁸ § 6 ods. 4 a 5 zákona č. 582/2004 Z. z. v znení zákona č. 538/2007 Z. z.

⁹ § 7 ods. 7 zákona č. 582/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

- (2) Správca dane určuje na území hlavného mesta ročnú sadzbu dane z pozemkov u pozemkov uvedených v § 2 ods. 2 vo výške pre jednotlivé pásma uvedené v § 1 ods. 4:
- a) v pásme A 0,50 %,
 - b) v pásme B 0,60 %,
 - c) v pásme C 0,70 %,
 - d) v pásme D 0,70 %.
- (3) Správca dane určuje na území hlavného mesta ročnú sadzbu dane z pozemkov u pozemkov uvedených v § 2 ods. 4 a 5 vo výške pre jednotlivé pásma uvedené v § 1 ods. 4:
- a) v pásme A:
 - i. 0,90 % stavebné pozemky, pozemky, na ktorých sa nachádza transformačná stanica alebo predajný stánok,
 - ii. 1,10 % zastavané plochy a nádvoría, záhrady a ostatné plochy,
 - b) v pásme B:
 - i. 1,00 % stavebné pozemky, pozemky, na ktorých sa nachádza transformačná stanica alebo predajný stánok,
 - ii. 1,15 % zastavané plochy a nádvoría, záhrady a ostatné plochy,
 - c) v pásme C:
 - i. 1,10 % stavebné pozemky, pozemky, na ktorých sa nachádza transformačná stanica alebo predajný stánok,
 - ii. 1,25 % zastavané plochy a nádvoría, záhrady a ostatné plochy,
 - d) v pásme D:
 - i. 1,25 % stavebné pozemky, pozemky, na ktorých sa nachádza transformačná stanica alebo predajný stánok,
 - ii. 1,40 % zastavané plochy a nádvoría, záhrady a ostatné plochy.
- (4) Daň z pozemkov sa vypočíta ako súčin základu dane podľa § 2 a ročnej sadzby dane z pozemkov podľa § 3 odsekov 1 až 3¹⁰.

Daň zo stavieb

§ 4

Základ dane

Základom dane zo stavieb je výmera zastavanej plochy v m². Zastavanou plochou sa rozumie pôdorys stavby na úrovni najrozsiahlejšej nadzemnej časti stavby, pričom sa do zastavanej plochy nezapočítava prečnievajúca časť strešnej konštrukcie stavby. Základom dane pri stavbe hromadných garáží umiestnenej pod zemou je výmera zastavanej plochy v m², pričom zastavanou plochou sa rozumie pôdorys na úrovni najrozsiahlejšej podzemnej časti stavby.

§ 5

Sadzba dane

¹⁰ § 8a zákona č. 582/2004 Z. z. v znení zákona č. 538/2007 Z. z.

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, v odbore : 37 00 00 Stavebníctvo, odvetviach : 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, pod evidenčným číslom : 913748.

Znalecký posudok je zapísaný v denníku pod číslom 58/2020.

Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý následkov vedome nepravdivého znaleckého posudku.

A black rectangular redaction mark covering the signature of the expert.

