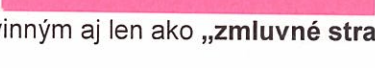
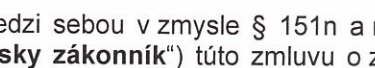


ZMLUVA O ZRIADENÍ VECNÝCH BREMIEN

ev. č. oprávneného: 2014-E11200-038/00-ZVB

1. ZMLUVNÉ STRANY

- 1.1 Obchodné meno/Názov: **Bratislavský samosprávny kraj**
 Sídlo: Sabinovská 16, 820 05 Bratislava
 Zastúpená: Ing. Pavol Frešo - predseda
 IČO: 36 063 606
 Bankové spojenie: 
 Číslo bankového účtu: 
 (ďalej len „**povinný**“)
- 1.2 Obchodné meno: **Západoslovenská distribučná, a.s.**
 Sídlo: Čulenova 6, 816 47 Bratislava
 Zapísaná v: Obchodný register Okresného súdu Bratislava I
 oddiel: Sa, vložka číslo: 3879/B
 Zastúpená: JUDr. Szabolcs Hodossy – vedúci úseku riadenia investícií
 Ing. Xenia Albertová –vedúca riadenia vlastníckych
 vzťahov
 IČO: 36 361 518
 IČ DPH: SK2022189048
 Bankové spojenie: 
 Číslo bankového účtu: 
 IBAN: 
 SWIFT: 
 (ďalej len „**oprávnený**“ a spolu s povinným aj len ako „**zmluvné strany**“).
- 1.3 Povinný a oprávnený uzatvárajú medzi sebou v zmysle § 151n a nasl. zák. č. 40/1964 Zb. v platnom znení (ďalej len „**Občiansky zákonník**“) túto zmluvu o zriadení vecných bremien (ďalej len „**zmluva**“):

2. ZAŤAŽENÁ NEHNUTEĽNOSŤ

Povinný je výlučným vlastníkom nehnuteľností:

- stavba „SOU strojárske“ súp. č. 2708 postavené na C-KN parc. č. 5573 druh pozemku zastavané plochy a nádvoria o výmere 1620 m² (ďalej len „**zaťažená stavba**“),
- pozemok C-KN parc. č. 5575/2 druh pozemku ostatné plochy o výmere 6318 m² (ďalej len „**zaťažený pozemok**“),

ktorých vlastníctvo má vo svoj prospech zapísané na liste vlastníctva číslo 2140, katastrálne územie Petržalka, okres Petržalka, obec Petržalka (ďalej len „**zaťažené nehnuteľnosti**“).**3. OPRAVNENÝ**

- 3.1 Oprávnený je držiteľom povolenia na podnikanie v elektroenergetike v rozsahu distribúcia elektriny vydaného rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví (ďalej len „**povolenie**“) a zabezpečuje prevádzkovanie distribučnej sústavy na vymedzenom území, na ktorom sa nachádza aj zaťažená nehnuteľnosť.
- 3.2 Oprávnený je vlastníkom elektroenergetického zariadenia trafostanice TS 0554-000, v rozsahu zariadení: 2 ks D Tr 400 kVA, TS 0554-000 technologická časť, VN rozvádzač a NN rozvádzač a NN a VN káblové rozvody. (ďalej iba „**elektroenergetická stavba**“) Elektroenergetická stavba je umiestnená v časti zaťaženej stavby vo vlastníctve povinného, nachádzajúcej sa na Vranovskej ul. č. 4 v Bratislave. Priestor, ktorý elektroenergetická stavba zaberá je umiestnený na 1. n. p. (prízemie) a má výmeru 54,36 m² v nasledovnom popise miestností: VN rozvodňa o výmere 27,03 m², NN rozvodňa o výmere 14,33 m²,

trafokomora o výmere 13,00 m². Časť zaťaženej stavby, ktorú elektroenergetická stavba zaberá je presne špecifikovaná v nákrese znaleckého posudku č. 31/2014 vypracovaného znalcom v odbore stavebníctvo a odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Miroslavom Velkom, ktorý tvorí **prílohu č. 2** tejto zmluvy.

- 3.3. Nakoľko sa elektroenergetická stavba oprávneného nachádza v zaťaženej stavbe, ktorá je vo vlastníctve povinného, pristúpili zmluvné strany k uzatvoreniu tejto zmluvy.

4. ZRIADENIE VECNÝCH BREMIEN

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

a) umiestnenie, užívanie, prevádzkovanie, údržbu, opravy, úpravy, rekonštrukcie, modernizácie, preložky a akékoľvek iné úpravy elektroenergetickej stavby a vstup za tým účelom oprávneným, na časti zaťaženej stavby v rozsahu uvedenom v nákrese, ktorý tvorí prílohu tejto zmluvy;

b) prechod, prejazd, vstup a vjazd motorovými a nemotorovými dopravnými prostriedkami, strojmi a mechanizmami oprávneným a ním povereným osobám na zaťažený pozemok v celom rozsahu za účelom výkonu povolenej činnosti oprávneným a ním povereným osobám v časti zaťaženej stavby;

c) prístup k elektroenergetickej stavbe za účelom výkonu činností uvedených pod písm. a) a b) v každú dennú a nočnú hodinu v rozsahu a spôsobom nevyhnutným na výkon povolenej činnosti;

d) obmedzenia vyplývajúce zo zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, a povinnosť strpieť ochranné pásmo elektroenergetických zariadení a stavieb podľa § 43 zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov, (ďalej len „**vecné bremená**“), za podmienok ďalej dohodnutých v tejto zmluve.

- 4.2. Oprávnený vecné bremená prijíma.

- 4.3. Oprávnený sa zaväzuje podľa podmienok tejto zmluvy zaplatiť za zriadenie vecných bremien povinnému dohodnutú odplatu uvedenú v bode 5.1 článku 5 tejto zmluvy.

5. ODPLATA A SPÔSOB JEJ ÚHRADY

- 5.1. Zmluvné strany sa dohodli, že povinný zriaďuje vecné bremená podľa tejto zmluvy za jednorazovú odplatu v celkovej výške **17.600,00 €**, slovom : **sedemnásťtisícšesťsto Euro** vrátane DPH, stanovenej ZP č. 31/2014/ príloha č. 2 tejto zmluvy.

- 5.3. Zmluvné strany sa dohodli, že odplatu bez DPH vo výške 14.666,667 € s príslušnou sumou DPH oprávnený zaplatí povinnému na základe faktúry vystavenej povinným a doručenej oprávnenému do 10 (desiatich) kalendárnych dní odo dňa vydania rozhodnutia o povolení vkladu vecných bremien podľa tejto zmluvy do katastra nehnuteľností. Faktúra bude splatná minimálne do 30 (tridsať) kalendárnych dní od jej doručenia oprávnenému.

- 5.4. Zmluvné strany sa dohodli, že zaplatením odplaty podľa bodu 5.1 tejto zmluvy budú vysporiadané všetky nároky povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti vyplývajúce zo zriadenia vecných bremien podľa tejto zmluvy, a že si povinný ako vlastník zaťaženej nehnuteľnosti nebude z tohto titulu uplatňovať žiadne ďalšie nároky voči oprávnenému. Týmto nie je dotknutý nárok povinného ako vlastníka zaťaženej nehnuteľnosti na náhradu škody, ak mu vznikne po podpise tejto zmluvy porušením povinností oprávneného pri výkone práv vyplývajúcich z vecných bremien.

6. OSOBITNÉ VYHLÁSENIA ZMLUVNÝCH STRÁN

- 6.1. Povinný vyhlasuje, že:

- a) je oprávnený samostatne nakladať so zaťaženou nehnuteľnosťou v celom rozsahu potrebnom pre platné uzavretie tejto zmluvy,
- b) nie sú podané žiadne návrhy na vklad akýchkoľvek práv k zaťaženej nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností a neexistujú žiadne faktické alebo právne prekážky, ktoré by

- bránili uzavrieť túto zmluvu a vykonávať práva zodpovedajúce vecným bremenám oprávneným,
- c) zaťaženú nehnuteľnosť nadobudol v súlade s platnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a žiadna tretia osoba si neuplatňuje a ani nemôže uplatňovať akékoľvek nároky k zaťaženej nehnuteľnosti,
 - d) povinný ako výlučný vlastník zaťaženej nehnuteľnosti nie je účastníkom žiadneho súdneho alebo iného sporu týkajúceho sa resp. súvisiaceho so zaťaženou nehnuteľnosťou,
- 6.2 Zriadenie vecných bremien v prospech oprávneného bolo schválené Zastupiteľstvom Bratislavského samosprávneho kraja na zasadnutí dňa 12.12.2014. Kópia výpisu z uznesenia zastupiteľstva číslo 89/2014 tvorí prílohu tejto zmluvy a je neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy.
- 6.3 Povinný berie na vedomie, že oprávnený môže poveriť výkonom vecných bremien tretej osoby.

7. VZNIK VECNÝCH BREMIEN A DOBA ICH TRVANIA

- 7.1 Vecné bremená podľa tejto zmluvy sa zriaďujú na dobu **neurčitú**. Oprávnený nadobudne práva zodpovedajúce vecným bremenám podľa tejto zmluvy povolením vkladu vecných bremien v prospech oprávneného do príslušného katastra nehnuteľností.
- 7.2 Zmluvné strany sa dohodli, že návrh na vklad vecných bremien podľa tejto zmluvy (spolu s dokumentáciou a všetkými prílohami, ktoré vyžadujú príslušné právne predpisy) podá povinný.
- 7.3 Všetky náklady spojené s katastrálnym konaním vo veci vkladu vecných bremien do katastra nehnuteľností podľa zmluvy, vrátane správneho poplatku za katastrálne konanie vo veci vkladu vecných bremien do katastra nehnuteľností podľa tejto zmluvy, znáša po dohode zmluvných strán v plnej výške oprávnený.
- 7.4 Zmluvné strany berú na vedomie, že podpísaním tejto zmluvy sú svojimi zmluvnými prejavmi viazaní. Zmluvné strany sa dohodli, že ak návrh na vklad vecných bremien podľa tejto zmluvy bude zamietnutý:
- a) oprávnený môže odstúpiť od tejto zmluvy, pričom odstúpenie od zmluvy nadobudne účinnosť dňom doručenia písomného oznámenia oprávneného o odstúpení povinnému, a
 - b) do doby pokiaľ nedôjde k odstúpeniu od zmluvy oprávneným podľa písm. a) sú zmluvné strany povinné poskytnúť si vzájomnú súčinnosť potrebnú na to, aby došlo k odstráneniu nedostatku zmluvy za účelom jej vkladu do katastra nehnuteľností, vrátane uzavretia prípadného dodatku zmluvy.

8. PREVOD A PRECHOD PRÁV A POVINNOSTÍ

- 8.1 Vecné bremená zriadené touto zmluvou sú spojené so zaťaženou nehnuteľnosťou a prechádzajú s vlastníctvom zaťaženej nehnuteľnosti na každého jej nadobúdateľa.
- 8.2 Práva zodpovedajúce vecnému bremenu patria oprávnenému, ktorý je ku dňu uzavretia tejto zmluvy držiteľom povolenia. Zmluvné strany sa dohodli, že v prípade ak dôjde k prevodu alebo prechodu činnosti prevádzkovania distribučnej sústavy z oprávneného na inú osobu, ktorá sa stane držiteľom povolenia na prevádzkovanie distribučnej sústavy na vymedzenom území a bude prevádzkovať elektroenergetické stavby a zariadenia zriadené oprávneným na zaťaženej nehnuteľnosti (ďalej len „**nový držiteľ povolenia**“), môže oprávnený vykonať všetky úkony potrebné na prevod alebo prechod práv a povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy na nového držiteľa povolenia, len so súhlasom povinného. V takom prípade je nový držiteľ povolenia oprávnený podať návrh na zmenu zápisu vecných bremien alebo návrh na vklad vecných bremien na základe tejto zmluvy v prospech nového držiteľa povolenia spolu s príslušnými dokladmi preukazujúcimi prevod alebo prechod práv z tejto zmluvy.

9. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 9.1 Zmluva nadobúda platnosť dňom jej podpisu zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v zmysle Občianskeho zákonníka v spojení so zák. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Povinný sa zaväzuje zverejniť túto zmluvu do 30 kalendárnych dní odo dňa jej podpisu zmluvnými stranami.

- 9.2 Neoddeliteľnou súčasťou tejto zmluvy sú:
Príloha č. 1 – Kópia výpisu z uznesenia zastupiteľstva číslo 89/2014
Príloha č. 2 – ZP č. 31/2014
- 9.3 Vzťahy zmluvných strán založené touto zmluvou, ktoré zmluva výslovne neupravuje, sa riadia príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ostatných platných právnych predpisov Slovenskej republiky.
- 9.4 V prípade, že ktorékoľvek ustanovenie tejto zmluvy bude súdom alebo príslušným štátnym orgánom z akéhokoľvek dôvodu prehlásené za neplatné, nedostatočne určité alebo nevykonateľné, zmluvné strany sa zaväzujú odstrániť dodatkom tejto zmluvy takúto neplatnosť, nedostatočnú určitosť alebo nevykonateľnosť takým spôsobom, aby bol zmysel tejto zmluvy naplnený.
- 9.5 Akékoľvek zmeny tejto zmluvy je možné vykonať výlučne na základe písomnej dohody zmluvných strán formou písomných dodatkov podpísaných oboma zmluvnými stranami.
- 9.6 Zmluva je vyhotovená v 6 (slovom: šiestich) rovnopisoch, pričom každá zo zmluvných strán obdrží po podpise zmluvy oboma zmluvnými stranami po 2 (slovom: dva) rovnopisy, a pre účely povolenia vkladu vecných bremien do katastra nehnuteľností budú použité 2 (slovom: dva) rovnopisy zmluvy.
- 9.7 Zmluvné strany vyhlasujú, že ich zmluvná voľnosť nie je obmedzená, zmluvu uzatvorili na základe ich slobodnej vôle, zmluva nebola uzatvorená v tiesni a za nápadne nevýhodných podmienok, zmluvu si prečítali, jej obsahu rozumejú a na znak súhlasu ju podpisujú.

V Bratislave dňa 06. 02. 2015

V Bratislave dňa 27. 01. 2015

Bratislavský samosprávny kraj

Západoslovenská distribučná, a.s.

podpis
meno : Ing. Pavol Frešo
funkcia : predseda BSK



podpis
meno : JUDr. Szabolcs Hodosy
funkcia : vedúca riadenia vlastníckych vzťahov

podpis :
meno : Ing. Xénia Albertová
funkcia : vedúca riadenia vlastníckych vzťahov

13. 01. 2015

SELY

bremien



Úrad Bratislavského samosprávneho kraja

V Ý P I S Z U Z N E S E N Í zo zasadnutia Zastupiteľstva Bratislavského samosprávneho kraja, konaného dňa 12. 12. 2014.

Návrh na schválenie odplatného vecného bremena v prospech Západoslovenská distribučná, a. s., Čulenova 6, Bratislava, spočívajúceho v umiestnení a zriadení elektroenergetickej stavby na majetku BSK, Vranovská 4, BA – Petržalka.

UZNESENIE č. 89 / 2014
zo dňa 12.12.2014

Zastupiteľstvo Bratislavského samosprávneho kraja po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

zriadenie odplatného vecného bremena na pozemkoch vo vlastníctve BSK, a to na

parcele č. 5573 – zastavané plochy a nádvoria o výmere 1620 m²,
parcele č. 5574/1- zastavané plochy a nádvoria o výmere 2849 m²,
parcele č. 5575/2 - ostatné plochy o výmere 6318 m²

a zriadenie odplatného vecného bremena na nebytovom priestore -

stavbe súp. č. 2708 situovaná na parcele č. 5574/1, / budova SOU strojárskeho /
stavbe súp. č. 2708 situovaná na parcele č. 5573, / budova SOU strojárskeho –
trafostanica /

vedené Okresným úradom Bratislava, Staromestská 6, Bratislava, Odborom katastrálnym na LV č. 2140, registra KN C, v k. ú. Petržalka, obec BA -m. č. Petržalka, okres Bratislava V, vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja **v prospech oprávneného - Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova č. 6, 816 47 Bratislava**, vedená Obchodným registrom Okresného súdu BA I oddiel: Sa, vložka č. 3879/B, IČO: 36 361 518, v rozsahu užívania nebytového priestoru situovaného v časti stavby SOU strojárskeho, v 1. nadzemnom podlaží stavby, súp. č. 2708, na Vranovskej ul. č. 4, v Bratislave za účelom prevádzkovania technologického zariadenia trafostanice TS 0554-000, v ňom umiestneného **za jednorázovú odplatu 17 600,00,-€, v zmysle ZP č. 31/2014** vypracovaného znalcom z odboru stavebníctva, pozemné stavby, odhad hodnoty nehnuteľností Ing. Miroslavom Velkom.



s podmienkami:

- oprávnený z vecného bremena podpíšu zmluvu o vecnom bremene do 60 dní od schválenia uznesenia v Zastupiteľstve Bratislavského samosprávneho kraja s tým, že ak v tejto lehote oprávnený z vecného bremena nepodpíšu zmluvu o vecnom bremene uznesenie stráca platnosť,
- oprávnený z vecného bremena uhradia cenu vecného bremena na základe priložených znaleckých posudkov do 30 dní od podpísania zmluvy o vecnom bremene obidvoma zmluvnými stranami.



MUDr. Valerián P o t i č n ý, MPH.
riaditeľ
Úradu Bratislavského samosprávneho kraja

Bratislava 22.12.2014

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

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

Číslo spisu (objednávky): objednávka zo dňa 13.6.2014

ZNALCKÝ POSUDOK

číslo 31/2014

Vo veci: STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY NEHNUTELNOSTÍ - ohodnotenie vecného bremena

Vecné bremeno práva užívania priestoru za účelom umiestnenia technológie transformačnej stanice TS 0554-000, ktorý sa nachádza v časti stavby SOU strojárske súpisné číslo 2708 na Vranovskej ulici č.4 v Bratislave na parcele číslo 5573, k.ú. Petržalka.

Počet listov (z toho príloh): 37 listov posudku (z toho 14 listov príloh)

Počet odovzdaných vyhotovení: 3 vyhotovenia písomné

v Bratislave, dňa 23.6.2014

I. ÚVODNÁ ČASŤ

1. Úloha znalca:

Ohodnotenie vecného bremena - stanovenie všeobecnej hodnoty - Vecné bremeno práva užívania priestoru za účelom umiestnenia technológie transformačnej stanice TS 0554-000, ktorý sa nachádza v časti stavby SOU strojárske súpisné číslo 2708 na Vranovskej ulici č.4 v Bratislave na parcele číslo 5573,k.ú. Petržalka.

Zadávateľ zdefinoval nasledovné okrajové podmienky pre vecné bremeno:

- a) vecné bremeno bude zriadené na dobu neurčitú;
- b) vecné bremeno bude zriadené len na časť definovanej stavby a pozemku, pričom rozsah záťaže vecného bremena bol upresnený pri obhliadke stavby ;
- c) vecné bremeno bude zriadené pre účely umiestnenia, prevádzky a údržby technologického zariadenia, ktoré už v stavbe existuje; z tohto dôvodu bude mať oprávnený z vecného bremena (in rem), alebo iné osoby označené oprávneným z vecného bremena, možnosť vstupovať do definovanej časti stavby za účelom prevádzkovania a vykonávania údržby technologických zariadení tam umiestnených.

2. Dátum vyžiadania posudku: 13.6.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 19.6.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 19.6.2014

5. Podklady na vypracovanie posudku :

5.1 Dodané zadávateľom :

1. Objednávka zadávateľa zo dňa 13.6.2014
2. Karta HIM č.45503 pre TS 554-učilište Matador-kópia,
3. Pôdorysná schéma trafostanice-kópia,

5.2 Dodané zástupcom užívateľa nehnuteľnosti :

1. Schematická situácia s vyznačením časti Trafostanica - kópia,

5.3 Získané znalcom :

- Miestne šetrenie zo dňa 19.6.2014,
Fotodokumentácia
Informatívny výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2140
vytvorený dňa 19.6.2014 cez katastrálny portál,
Kópia z katastrálnej mapy vytvorená dňa 19.6.2014 cez katastrálny portál,

6. Použitý právny predpis:

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

7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon číslo 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v platnom znení.
Vyhláška MS SR číslo 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov, v znení vyhlášky MS SR číslo 500/2005 Z.z., vyhláška č. 534/2008 Z.z. , vyhlášky č. 33/2009 Z.z. a vyhlášky č.254/2010 Z.z., v platnom znení
Zákon číslo 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

zákon číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

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

Indexy cien stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve SR; Štatistický úrad SR.

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

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

STN 73 4055-Výpočet obestaveného priestoru pozemných stavebných objektov.

STN 7343 01 - Budovy na bývanie.

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

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

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

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

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

Vyparina M. a kol.: Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb; ŽU v Žiline, 2001.

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

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

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

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

Všeobecne záväzné nariadenie mesta Bratislava č. 12/2012. (www.bratislava.sk) (aktuálne sadzby dane)

zákon NR SR č.582/2004 Z.z. - o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení ,

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú.

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

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

Potreby zákona číslo 431/2002 Z.z. o účtovníctve, v znení neskorších predpisov.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

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

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

stavby). Výpočet bude vykonaný kapitalizáciou hospodárskej ujmy - rozdielu budúcich znížených odčerpateľných zdrojov oproti bežným odčerpateľným zdrojom. V tomto prípade bude bežným odčerpateľným zdrojom všeobecná hodnota nájmu časti stavby, ktorá je zaťažaná vecným bremenom. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu bude zrealizované analytickými metódami podľa postupov prezentovaných v citovanej literatúre, resp. v časti I.7 tohto posudku a metódou porovnávacou. Pre stanovenie všeobecnej hodnoty nájmu stavby je ako vstupný údaj potrebná aj všeobecná hodnota posudzovanej stavby (jej časti). Pre stanovenie všeobecnej hodnoty stavby (jej 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.

Výpočet východiskovej hodnoty je vykonaný pomocou rozpočtových ukazovateľov publikovaných v Metodike výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, vydanéj ÚSI ŽU v Žiline v roku 2001, ISBN 80-7100-827-3. Rozpočtový ukazovateľ stavby je stanovený v zmysle citovanej metodiky s tým, že pri tvorbe je zohľadnený koeficient konštrukcie, vybavenia, zastavanej plochy a výšky podlaží. Koeficient cenovej úrovne je podľa posledných známych štatistických údajov vydaných ŠU SR platných pre 1. štvrtrok 2014.

Priestor trafostanice pozostáva z troch miestností v úrovni 1. nadzemného podlažia (ďalej iba 1.NP) - miestnosť transformátorov, rozvodňa VN, rozvodňa NN trafostanice, trafostanica sa nachádza na 1. nadzemnom podlaží (ďalej iba 1.NP) v stavbe s dvoma a v časti jedným nadzemným podlažím súpisné číslo 2704, trafostanica je prístupná z obslužnej komunikácie na parcele číslo 5575/2, ktorá je v zmysle listu vlastníctva č. 2140 vo vlastníctve Bratislavského samosprávneho kraja.

V trafostanici sa nachádza rozvodňa VN a NN a stanovisko pre dva transformátory. Posudzovaná časť stavby je prevádzkovo samostatná s elektrotechnickými technologickými zariadeniami.

Znalec konštatuje, že posudzovaná časť stavby nie je z právneho hľadiska definovaná samostatne ako vyčlenená stavba alebo nebytový priestor v stavbe, ale stavba je v evidencii katastra nehnuteľností evidovaná ako celok so súpisným číslom 2708 na parcele číslo 5573, v podiele 1/1.

Odčlenenie posudzovanej časti stavby je len z dôvodu uplatnenia najadekvátnejšieho postupu pri stanovení východiskovej, technickej a všeobecnej hodnoty posudzovanej časti stavby, len z dôvodu potreby týchto hodnôt pre potrebné analýzy stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu časti tejto stavby.

Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dnu 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.

Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty.

Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania.

Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.

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

Pre účely zákona číslo 431/2002 Z.z. (o účtovníctve) sa pri nehnuteľnostiach rozumie:

- Obstarávacia cena je cena, za ktorú sa majetok obstaral, a náklady súvisiace s jeho obstaraním. (Kúpna cena nehnuteľnosti pri odplatnom prevode).
- Reprodukčná obstarávacia cena je cena, za ktorú by sa majetok obstaral v čase, keď sa o ňom účtuje. (Východisková hodnota podľa definície vo Vyhláske MS SR číslo 492/2004 Z.z.)
- Reálnou hodnotou rozumie trhová cena, alebo ocenenie kvalifikovaným odhadom alebo posudkom znalca v prípade, že trhová cena nie je k dispozícii alebo nevyjadruje správne reálnu hodnotu. (Všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa definície vo Vyhláske MS SR číslo 492/2004 Z.z.)

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

Všeobecná hodnota vecného bremena sa vypočíta podľa základného vzťahu:

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

Kde:

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

n - časové obdobie trvania vecného bremena pri neobmedzenom trvaní platí $n = 20$ rokov (rok),

k - úroková miera, ktorá sa do výpočtu dosadzuje v desatinnom tvare (%/100)

Úroková miera k [-]

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

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

kde: k je úroková miera,

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

u_r - je globálna miera rizika [%],

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

d - zaťaženie daňou z príjmu [%],

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

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

čiže:

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

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

VŠEOBECNÁ HODNOTA NÁJMU STAVBY

Problematika stanovenia nájmu zo stavieb nie je v našom právnom systéme exaktne riešená a usmerňovaná. Čiastočne je podobná problematika riešená v prílohe číslo 3 vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. v platnom znení, kde je riešená a usmerňovaná problematika stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu pozemkov (v časti G).

Nájom stavieb - časovo neobmedzené obdobie výnosovosti
Všeobecná hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou; ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia za predpokladu časovo neobmedzeného uvažovania výnosovosti stavby, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby ($V\dot{S}H_{NS}$), ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NS} = V\dot{S}H_s \cdot k + V_{SE} \quad [\text{€/rok}]$$

Kde:

$V\dot{S}H_s$ - všeobecná hodnota stavby [€],

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

V_{SE} - hodnota predpokladaných ročných priemerných výdajov spojených s existenciou stavby a jej prenajímaním so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok].

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby vypočítame podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NS, MJ} = V\dot{S}H_{NS} / PC \quad [\text{€/m}^2/\text{rok}]$$

Kde:

PC - Prenajateľná podlahová plocha stavby [m²],

Nájom stavieb - časovo obmedzené obdobie výnosovosti

Všeobecná hodnota nájmu stavby je hodnota, ktorá je znaleckým odhadom najpravdepodobnejšej ceny nájmu stavby ku dňu ohodnotenia, ktorú by bolo možné dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom obchodnom vzťahu, keď majiteľ stavby aj nájomca stavby budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprímeranou pohnutkou, ktorá reprezentuje návratnosť všeobecnej hodnoty stavby dosiahnutej prostredníctvom nájmu stavby k termínu ohodnotenia, za predpokladu časovo obmedzeného uvažovania výnosovosti stavby, obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty.

Všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby ($V\dot{S}H_{NS}$), ktorej technický stav (TS) je spravidla vyšší ako 30 %, vypočítame podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NS} = \frac{V\dot{S}H_s}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{(1+k)^i}} + V_{SE} \quad [\text{€/rok}]$$

Kde:

$V\dot{S}H_s$ - všeobecná hodnota stavby [€],

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

V_{SE} - hodnota predpokladaných ročných priemerných výdajov spojených s existenciou stavby a jej prenajímaním so zohľadnením kapitalizovaného odpisu [€/rok],

n - doba (dĺžka) nájmu nehnuteľnosti - obdobie predpokladanej návratnosti investície (hodnoty nehnuteľnosti), v závislosti od ekonomických, polohových a fyzických faktorov;

Jednotkovú všeobecnú hodnotu ročného nájmu stavby vypočítame podľa vzťahu:

$$V\dot{S}H_{NS, MJ} = V\dot{S}H_{NS}/PC \text{ [€/m}^2\text{/rok]}$$

Kde:

PC - Prenajateľná podlahová plocha stavby [m²],

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

-podľa listu vlastníctva č. 2140 - čiastočný opis vo vzťahu k ohodnocovaným nehnuteľnostiam

Okres: Bratislava V

Obec: BA-m.č. PETRŽALKA

Katastrálne územie: Petržalka

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

5573	1620	Zastavané plochy a nádvoria	25	1
5575/2	6318	Ostatné plochy	30	1

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo na parcele číslo Druh stavby Popis stavby Druh ch.n. Umiest. stavby

2708	5573	11	SOU strojárske	1
------	------	----	----------------	---

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

1 - Stavba postavaná 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 . Bratislavský samosprávny kraj, Sabinovská 16, Bratislava, PSČ 820 05, SR

IČO :

Spoluvlastnícky podiel: 1/1

Titul nadobudnutia Žiadosť o zápis zo dňa 14.01.2003 - Delimitačný protokol zo dňa 7.03.2003

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 GP č. 39/2006

Poznámka:

Bez zápisu.

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

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 19.6.2014 za účasti zástupcu zadávateľa Ing. Pavučok, za správcu nehnuteľnosti Ing. Kaša.

Súčasťou obhliadok bolo aj zistenie technického stavu ohodnocovaných nehnuteľností.

Zameranie podlahovej plochy ohodnocovaných priestorov bolo vykonané laserovým zameriavačom Leica Disto A5 dňa 19.6.2014.

Fotodokumentácia vykonaná dňa 19.6.2014.

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

Pri porovnaní poskytnutej projektovej dokumentácie so skutočnosťou v rozsahu ohodnocovaných častí stavby, neboli zistené dispozičné zmeny. Rozmery podstatné pre ohodnotenie boli zamerané pri obhliadke.

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

Trafostanica bola vybudovaná ako súčasť stavby SOU strojárske na Vranovskej ulici č.4 v Bratislave so súpisným číslo 2708 na parcele číslo 5573, k.ú. Petržalka.

Stavba trafostanice nie je z právneho hľadiska definovaná samostatne ako vyčlenený nebytový priestor, ale trafostanica je súčasťou stavby SOU strojárske na Vranovskej ulici č.4 v Bratislave so súpisným číslo 2708 na parcele číslo 5573, k.ú. Petržalka.

Vek ohodnocovanej stavby trafostanice je určený na základe predloženého podkladu zadávateľa 5.1.2. - karta HIM č.45503 pre TS 554-učilište Matador. Nebolo predložené kolaudačné rozhodnutie.

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

- Trafostanica 0554-000 - časť stavby SOU strojárske súpisné číslo 2708 na parcele číslo 5573, k.ú. Petržalka

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

2. VÝPOČET TECHNICKEJ HODNOTY

2.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

2.1.1 Trafostanica TS 0554-000 v stavbe SOU strojárske s.č. 2708 na parc.č.5573,k.ú.Petržalka, Bratislava

POPIS

OZNAČENIE NEHNUTEĽNOSTI A VYMEDZENIE POLOHY

predmetom ohodnotenia je časť stavby SOU strojárske súpisné číslo 2708, v Bratislave na ul. Vranovská číslo 4, na parcele číslo 5573, k.ú. Petržalka. Tento priestor je označený ako trafostanica TS 0554-000 a predstavuje priestor umiestnenia elektro - technológie v 1. nadzemnom podlaží stavby.

TECHNICKÝ A DISPOZIČNÝ POPIS STAVBY , ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU
Stavba SOU strojárske súpisné číslo 2708, na parcele číslo 5573, k.ú. Petržalka je situovaná v Bratislave na ulici Vranovská číslo 4.
Na predloženej karte HIM pre "TS 554 v učilišti Matador" je uvedený dátum dokončenia stavby 7/1976, ktorý termín začatia užívania bol potvrdený aj zástupcom SOU Ing. Kašom.

Stavba je obdĺžnikového pôdorysu s plochou strechou bez podpivničenia, je súčasťou komplexu stavieb SOU strojárskeho. Konštrukčne sa skladá z 1-podlažnej halovej časti s dielňou a z 2-podlažnej časti.
Na 1.nadzemnom podlaží sa nachádza hlavný vstup, umývárka, WC, sklady, zvarovňa, dielňa, trafostanica, na 2.nadzemnom podlaží sa nachádza trieda výuky, kancelária majstrov, kancelária vedúceho dielne, sprchy, šatne.
Stavba je založená na betónových základoch s vodorovnou hydroizoláciou, zvislý nosný systém stavby je tvorený železobetónovým montovaným skeletom (stĺpy, prievalky stúžidlá, v jednopodlažnej časti - stĺpy, plnostenné železobetónové nosníky, kazetové stropy so strešnými svetlákmi, schodisko je železobetónové s povrchom z brúseného terazza.
Výplňové murivo a deliace priečky sú murované z tehál. Obvodové steny sú čiastočne murované (zmiešané murivo-tehla, pórobetónové kvádre), s vonkajšou povrchovou úpravou brizolitom, v 1-podlažnej časti s obvodovou kovovou konštrukciou so zasklením. Strecha je prevažne plochá, povlaková krytina strechy je tvorená ťažkými natavovanými pásmi. Klampiarske konštrukcie sú z pozinkovaného plechu. Priečky sú murované. Vnútorne povrchové úpravy sú vápenné omietky s maľbou čiastočne s olejovým náterom, vo vstupnom priestore a v hygienických priestoroch s keramickým obkladom. Podlahy komunikačných priestorov sú tvorené brúseným terazzom, časť tvorí linoleum, hutná dlažba.
Výplne otvorov - okná - drevené zdvojené, ocelové okná, sklobetón, dvere - ocelové plné alebo so zasklením, vchodové dvere z dvora sú ocelové so zasklením. Vnútorne dvere sú rôzneho vyhotovenia - kovové plné a zasklené steny, drevené hladké v ocelových zárubniach. Zábradlia na schodisku sú ocelové. Vykurovanie je centrálné, teplovodné, zo samostatnej plynovej kotolne, ktorá sa nachádza s areáli SOU, ktorá zabezpečuje aj prípravu teplej úžitkovej vody (TÚV). Stavba je vybavená štandardnými zariadeniami predmeti (keramické umývadlá, vodovodné batérie, keramické pisoáre, WC misky s horným splachovaním). Všetky zariadenie predmety v stavbe sú odkanalizované. Zvislú komunikáciu v stavbe zabezpečuje schodisko. V stavbe sa nachádzajú požiarné hydranty. Elektroinštalácia svetelná a motorická, stavba je uzemnená. Stavba je napojená na vodovod, elektrinu telefónnu sieť, so zaústením kanalizácie do verejnej kanalizácie, s možnosťou napojenia sa na zemný plyn. V stavbe sa na juhozápadnej strane nachádza trafostanica, ktorá je samostatne prístupná zo zadnej časti k obslužnej komunikácie.

SPOLOČNÉ ČASTI STAVBY
Neboli predložené.

SPOLOČNÉ ZARIADENIA STAVBY
Neboli predložené.

SPOLOČNÉ ČASTI A PRÍSLUŠENSTVO STAVBY
Neboli predložené.

ČLENENIE NEBYTOV, ICH UŽÍVANIA, PODLAHOVÁ PLOCHA VŠETKÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV
V danom prípade stavba nie je rozdelená na jednotlivé nebytové priestory. Stavba je primárne budovou slúžiacou predovšetkým na praktickú výuku učňov (triedy výuky, dielne), čiastočne zásobovania elektrickou energiou. Pre účely

tohto posudzovania nie je bezpodmienečne nutné pristupovať k vyjadreniu podlahovej plochy všetkých priestorov v stavbe a následne k stanovovaniu jednotlivých spoluvlastníckych podielov na stavbe.

TECHNICKÝ A DISPOZICNÝ POPIS POSUDZOVANEJ ČASTI STAVBY (priestoru s technológiou),
ZHODNOTENIE TECHNICKÉHO STAVU TRAFOSTANICE TS 0554-000

Posudzovaná časť stavby - trafostanica pozostáva z troch vzájomne oddelených miestností, nachádza sa na 1.NP v zadnej časti stavby. Trafostanica je v užívaní v zmysle poskytnutých informácií a dokladov od roku 1976. Prvá miestnosť predstavuje rozvodňu NN, druhá miestnosť je rozvodňou VN, tretia je stanovište dvoch transformátorov. Posudzovaná časť stavby je prevádzkovo samostatná s elektrotechnickými technologickými zariadeniami. Znalec konštatuje, že posudzovaná časť stavby nie je z právneho hľadiska definovaná samostatne ako vyčlenený nebytový priestor v stavbe, ale stavba je v evidencii katastra nehnuteľností evidovaná ako stavba "SOU strojárske".

Odčlenenie posudzovanej časti stavby je len z dôvodu uplatnenia najadekvátnejšieho postupu pri stanovení východiskovej, technickej a všeobecnej hodnoty posudzovanej časti stavby, len z dôvodu potreby týchto hodnôt pre potrebné analýzy stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu časti tejto stavby.

Priečky sú prevažne murované, čiastočne oddeľuje miestnosť NN od VN ocelová priečka s pletivom. Podlahu tvorí linoleum na cementovom poterí. Úprava povrchov stien a stropu je hladkými vápenno-cementovými omietkami, ktoré sú v časti VN a v miestnosti trafo degradované - opadávajú pri styku obvodovej steny s podlahou. Vráta sú kovové s plechovou výplňou. Bez vykurovania, bez rozvodov studenej a teplej vody, kanalizácie, elektroinštalácia svetelná a motorická. Priestor je v technickom stave zodpovedajúcom veku stavby. Na zadnej stene v časti NN je priečna prasklina.

Stavba "SOU strojárske" je užívaná od roku 1976, je v technickom stave zodpovedajúcom veku stavby, s výmenou povlakovej krytiny strechy.

Ide konštrukčne o montovaný skelet s prevažne murovaným obvodovým plášťom hrúbky 300 mm s predpokladanou základnou životnosťou v zmysle prílohy č.9 Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3, podľa stavebno-technického zhotovenia 60-100 rokov.

Vzhľadom na súčasný stavebno-technický stav, konštrukčný systém, použité materiály, stav údržby a intenzitu užívania je možné konštatovať, že celková životnosť stavby je 100 rokov.

Opotrebenie stavby počítam lineárnou metódou.

$O = V \cdot (100\% / Z) [\%]$, kde: V - vek stavby, Z - predpokladaná životnosť stavby.

ZATRIEDENIE STAVBY

JKSO: 801 36 Budovy díelní pre výučbu a výchovu
KS: 126 3 škola, univerzity, budovy na vzdelávanie

PODLAHOVÁ PLOCHA

Názov miestnosti a výpočet	Podlahová plocha [m ²]
Rozvodňa NN = 6,15*2,33	14,33
Rozvodňa VN = 6,65*4,07+0,16*1,9-0,405*0,4+0,41*0,425	27,03
Miestnosť transformátorov = 6,715*1,935-0,18*0,4+0,18*0,45	13,00
Vypočítaná podlahová plocha	54,36

STANOVENIE VÝCHODISKOVEJ HODNOTY NA MERNÚ JEDNOTKU

Rozpočtový ukazovateľ:

 $RU = 9800 / 30,1260 = 325,30 \text{ €/m}^2$

Koeficient konštrukcie:

 $k_K = 0,993$ (montovaná z dielcov betónových tyčových)

Koeficient vyjadrujúci vývoj cien:

 $k_{CU} = 2,235$

Koeficient vyjadrujúci územný vplyv:

 $k_M = 1,10$

Počet miestností:

3

Výpočet koeficientu vplyvu vybavenia objektu

Číslo	Názov	Cenový podiel RU [%] cp _i	Koef. štand. ks _i	Úprava podielu cp _i * ks _i	Cenový podiel hodnotenej stavby [%]
Spoločné priestory					
1	Základy vrát. zemných prác	5,00	1,00	5,00	6,41
2	Zvislé konštrukcie	18,00	1,00	18,00	23,08
3	Stropy	8,00	1,00	8,00	10,26
4	Schody	3,00	1,00	3,00	3,85
5	Zastrešenie bez krytiny	5,00	1,00	5,00	6,41
6	Krytina strechy	2,00	1,20	2,40	3,08
7	Klampiarske konštrukcie	1,00	1,00	1,00	1,28
8	Úpravy vonkajších povrchov	3,00	1,00	3,00	3,85
9	Úpravy vnútorných povrchov	2,00	1,00	2,00	2,56
10	Vnútorné keramické obklady	0,50	1,00	0,50	0,64
11	Dvere	0,50	1,00	0,50	0,64
12	Okná	5,00	1,00	5,00	6,41
13	Povrchy podláh	0,50	1,00	0,50	0,64
14	Vykurovanie	2,50	1,00	2,50	3,21
15	Elektroinštalácia	2,00	1,00	2,00	2,56
16	Bleskozvod	1,00	1,00	1,00	1,28
17	Vnútorný vodovod	2,00	1,00	2,00	2,56
18	Vnútorná kanalizácia	2,00	1,00	2,00	2,56
19	Vnútorný plynovod	1,00	0,00	0,00	0,00
20	Výťahy	2,00	0,00	0,00	0,00
21	Ostatné	2,00	1,00	2,00	2,56
Zariadenie nebytového priestoru					
22	Úpravy vnútorných povrchov	4,00	1,00	4,00	5,13
23	Vnútorné keramické obklady	1,00	0,00	0,00	0,00
24	Dvere	2,00	1,00	2,00	2,56
25	Povrchy podláh	2,50	1,00	2,50	3,21
26	Vykurovanie	2,50	0,00	0,00	0,00
27	Elektroinštalácia	3,00	1,20	3,60	4,62
28	Vnútorný vodovod	1,00	0,00	0,00	0,00
29	Vnútorná kanalizácia	1,00	0,00	0,00	0,00
30	Vnútorný plynovod	0,50	0,00	0,00	0,00
31	Ohrev teplej vody	2,00	0,00	0,00	0,00
32	Vybavenie kuchýň	2,00	0,00	0,00	0,00
33	Vnútorné hygienické zariadenie vrátane WC	4,00	0,00	0,00	0,00
34	Nebytové jadro bez rozvodov	4,00	0,00	0,00	0,00
35	Ostatné	2,50	0,20	0,50	0,64
Spolu		100,00		78,00	100,00

Koeficient vplyvu vybavenosti:
Východisková hodnota na MJ:

$$k_v = 78,00 / 100 = 0,78$$

$$VH = RU * k_{CU} * k_K * k_v * k_M \quad [€/m^2]$$

$$VH = 325,30 €/m^2 * 2,235 * 0,993 * 0,7800 * 1,10$$

$$VH = 619,44 €/m^2$$

TECHNICKÝ STAV

Výpočet opotrebenia lineárnou metódou so stanovením životnosti odborným odhadom

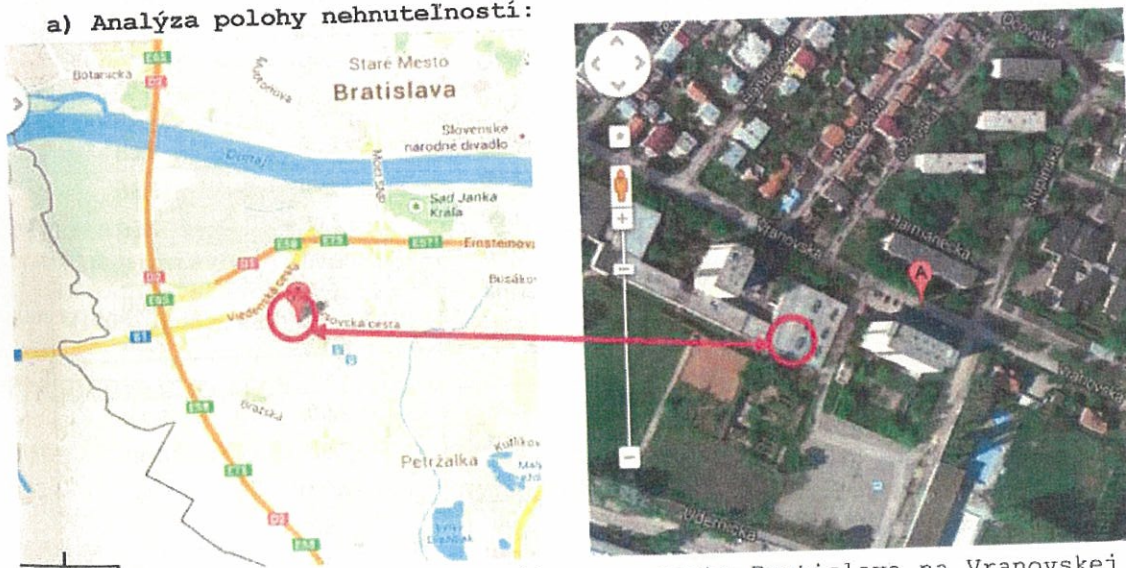
Názov	Začiatok užívania	V [rok]	T [rok]	Z [rok]	O [%]	TS [%]
Trafostanica TS 0554-000 v stavbe SOU strojárske s.č. 2708 na parc.č.5573,k.ú.Petržalka, Bratislava	1976	38	62	100	38,00	62,00

VÝCHODISKOVÁ A TECHNICKÁ HODNOTA

Názov	Výpočet	Hodnota [€]
Východisková hodnota	619,44 €/m ² * 54,36m ²	33 672,76
Technická hodnota	62,00% z 33 672,76 €	20 877,11

3. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:



Posudzovaná nehnuteľnosť sa nachádza v meste Bratislava na Vranovskej ulici v mestskej časti Bratislava - Petržalka. Poloha vyššia občianska vybavenosť - školy (evanjelické lýceum, Stredné odborné učilište, súkromné gymnázium), v dotyku s obytnou funkciou (rodinné a ďalej bytové domy), administratíva. Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrina, telefón, káblová TV.

Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné (taxi na dovolanie, MHD - autobus v pešej dostupnosti, letecká doprava asi 15-20 minút; diaľnica asi 3 km, železnica - stanica Petržalka je asi 5 minút, autobusová stanica Nivy asi 15 minút, lodná doprava).

Prístup - príchod a príjazd k ohodnocovanej vymedzenej časti stavby - k trafostanici, po obslužnej asfaltovej komunikácii parcele číslo 5575/2, ktorá je uzatvorená bránou, ktorá parcela je z zmyslu listu vlastníctva č.2140

vo vlastníctve Bratislavský samosprávny kraj, prístup na túto obslužnú komunikáciu zo strany Vranovskej ulice je z komunikácie verejného charakteru na parcele číslo 5575/9, ktorá parcela je v zmysle vlastníctva č. 3787 vo vlastníctve tretej osoby (súkromnej spoločnosti).

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Vecné bremeno sa uvažuje v časti stavby "SOU strojárske" v špecifickom priestore - trafostanici so samostatným prístupom obslužnú komunikáciu. Posudzovaná časť stavby - priestor trafostanice - je primárne svojim funkčným usporiadaním určená pre účely umiestnenia elektro technológie na transformovanie elektrickej energie pre konečných odberateľov.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závary viaznúce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

K príjazdovej vnútornej obslužnej komunikácii k trafostanici je príjazd zo strany Vranovskej ulice z komunikácie verejného charakteru na parcele číslo 5575/9, ktorá parcela je v zmysle vlastníctva č. 3787 vo vlastníctve Immart, a.s., Vranovská 6, Bratislava a pre relevantný príjazd by bolo pravdepodobne vhodné zriadiť vecné bremeno práva prechodu, prejazdu a prípadnej aj vedenia podzemných inžinierskych sietí v prospech zadávateľa posudku, alebo inou formou vyriešiť zákonný dôvod prístupu cez túto parcelu.

3.1 STAVBY

3.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

3.1.1.1 NEBYTOVÉ PRIESTORY

Všeobecná hodnota nebytových priestorov vypočítaná metódou polohovej diferenciacie:

Stanovenie výsledného koeficientu polohovej diferenciacie je zrealizované váhovým priemerom s hodnotami váh v súlade s "Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb", vydanej ÚSI ŽU v Žiline, ISBN 80-7100-827-3. Priemerný koeficient polohovej diferenciacie je stanovený tak, aby korešpondoval s reálnym stavom na aktuálnom relevantnom trhu s nehnuteľnosťami pre daný typ nehnuteľnosti v čase ohodnotenia.

Znalec konštatuje, že sa v aktuálnej ponuke na realitnom trhu v centre mesta predaj energetických zariadení alebo stavieb, prevádzkových budov alebo nebytových priestorov príbuzného využitia (energetika) nevyskytuje, ponukové ceny prevádzkových priestorov na obchod, služby, kancelárie v ponuke na realitnom trhu v centre mesta v Mestskej časti Bratislava - Petržalka na realitnom serveri www.reality.sk sa pohybujú v rozsahu od 936,84 do 1 438,42 €/m², ponuka skladových objektov 147 €/m² do 864,86 €/m², extrémne odchýlky neuvažujem

Posudzovaná nehnuteľnosť (stavba trafostanice) sa nachádza v stavbe SOU strojárske (stavba dielní pre výučbu a výchovu) budove s prioritným využitím na výuku učňov so zázemím (dielne, výuka, sklady, hygienické zariadenia, umývárň, šatňa), v mestskej časti Bratislava - Petržalka, na ulici Vranovská. Poloha - školstvo (SOU strojárske, Evanjelické lýceum, Súkromné gymnázium), v dotyku s bývaním (rodinné a bytové domy). Možnosť napojenia na všetky inžinierske siete - vodovod, kanalizácia, zemný plyn, elektrina, telefón, káblová TV.

K termínu ohodnotenia je možné vo všeobecnosti konštatovať rovnováhu až mierny previs ponuky nad dopytom. Konfigurácia terénu je v mieste stavby prevažne rovinatá.

V širšom okolí je komplexná vybavenosť prislúchajúca významu hlavného mesta SR Bratislavy - úrady, zdravotníctvo, školstvo, kultúra, šport, kompletná sieť obchodov a služieb. Možnosti na aktívny oddych poskytuje nábrežie rieky Dunaj vzdialené viac ako 1000 m. Pracovné možnosti sú pomerne dobré, nezamestnanosť je asi 5%, konfliktné skupiny pri miestnom zisťovaní neboli zistené. Dopravné možnosti v blízkosti nehnuteľnosti sú komplexné (taxi na objednanie, MHD - autobus v pešej dostupnosti, letecká doprava asi 15-20 minút; diaľnica do 5 minút, železnica - stanica Petržalka je asi 5 minút, lodná doprava).

Priemerná hustota osídlenia. Vzhľadom na veľkosť sídelného útvaru, typ nehnuteľnosti a priestoru, kvalitu použitých stavebných materiálov a technológií, v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb (ISBN 80-7100-827-3) tab.č.7 je uvažované s priemerným koeficientom polohovej diferenciacie v hodnote 0,65.

Priemerný koeficient polohovej diferenciácie: 0,65

Určenie koeficientov polohovej diferenciácie pre jednotlivé triedy:

Trieda	Výpočet	Hodnota
I. trieda	III. trieda + 200 % = (0,650 + 1,300)	1,950
II. trieda	Aritmetický priemer I. a III. triedy	1,300
III. trieda	Priemerný koeficient	0,650
IV. trieda	Aritmetický priemer V. a III. triedy	0,358
V. trieda	III. trieda - 90 % = (0,650 - 0,585)	0,065

Výpočet koeficientu polohovej diferenciácie:

Číslo	Popis	Trieda	K _{PD}	Váha v _i	Výsledok K _{PD} *v _i
1	Trh s nebytovými priestormi v danej lokalite- sídlisku dopyt v porovnaní s ponukou je v rovnováhe	III.	0,650	10	6,50
2	Poloha stavby v danej obci - vzťah k centru obce časti obce vhodné k bývaniu, bežné sídliská	III.	0,650	30	19,50
3	Súčasný technický stav nebytu a stavby nehnuteľnosť nevyžaduje opravu, len bežnú údržbu	II.	1,300	7	9,10
4	Prevládajúca zástavba v bezprostred. okolí objekty pre bývanie, občianskej vybavenosti a služieb, bez zázemia (ihriská, parkoviská a pod.)	II.	1,300	5	6,50
5	Príslušenstvo stavby bez príslušenstva	V.	0,065	6	0,39
6	Vybavenosť a príslušenstvo nebytového priestoru nebytový priestor bez vykonaných rekonštrukcií s typovým vybavením	IV.	0,358	10	3,58
7	Pracovné možnosti obyvateľstva - miera nezamestnanosti dostatočná ponuka pracovných možností v mieste, nezamestnanosť do 5 %	I.	1,950	8	15,60
8	Skladba obyvateľstva v obytnom dome - sídlisku vysoká hustota obyvateľstva v sídlisku - obytné domy do 48 bytov	III.	0,650	6	3,90
9	Orientácia hlavných miestností k svetovým stranám vstup aj výklad do dvora, pasáže a pod.	IV.	0,358	5	1,79
10	Umiestnenie nebytového priestoru v stavbe nebytový priestor v 1. NP samostatne prístupný z verejného priestranstva	I.	1,950	9	17,55
11	Charakteristika nebytového priestoru skladové priestory a garáže	V.	0,065	7	0,46
12	Doprava v okolí stavby železnica, autobus, miestna doprava, taxislužba - v dosahu do 5 minút	I.	1,950	7	13,65
13	Občianska vybavenosť v okolí stavby pošta, banka, škola, škôlka, jasle, nemocnica, divadlo, kompletná sieť obchodov a služieb	I.	1,950	6	11,70
14	Prírodná lokalita v bezprostrednom okolí les, vodná nádrž, park, vo vzdialenosti nad 1000 m	IV.	0,358	4	1,43
15	Kvalita život. prostred. v bezprostred. okolí bežný hluk a prašnosť od dopravy	II.	1,300	5	6,50
16	Názor znalca				

	priemerný nebytový priestor	III.	0,650	20	13,00
	Spolu			145	131,15

VŠEOBECNÁ HODNOTA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 131,15 / 145$	0,904
Všeobecná hodnota	$VSH_B = TH * k_{PD} = 20\,877,11 \text{ €} * 0,904$	18 872,91 €

4. NÁJMY**4.1. NÁJOM STAVIEB POROVNANÍM****4.1.1 Trafostanica TS 0554-000 v stavbe SOU strojárske s.č. 2708 na parc.č.5573,k.ú.Petržalka, Bratislava**

Pre analýzu nájomných sadzieb bol vybraný súbor 4 nebytových priestorov, zdroj www.reality.sk v sekcii ponuky na prenájom nebytových priestorov. Ide o ponuku prevažne skladových priestorov. Ponukové ceny za prenájom sa líšia v závislosti od polohy, štandardu, prístupu, využitia a pod. Znalec konštatuje, že v ponuke sa nevyskytujú nebytové priestory príbuzného využitia (energetika), v podštandarde, v centre mesta.

Počet MJ stavieb: 54,36 mj

Zoznam porovnávaných nájomov stavieb**BA V, Petržalka, Skladové priestory, Pajštúnska**

Skladové priestory v BA V - Petržalka, minimálna výmera 650 m², oceľovobetónová konštrukcia, podlahy z liateho betónu, elektricky otváraná brána umožňujúca vjazd kamiónov, skladové priestory je možné vykurovať, nepretržitá strážna služba,

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: RE0000439-10-103304
 Dátum k dokladu: 23. 6. 2014
 Počet MJ stavieb: 650,00 mj
 Cena nájmu podľa dokladu: 21 450,00 €/rok
 Nájomné na MJ: 33,00 €/mj/rok

Prenájom skladový priestorov v Petržalke, Kopčianska

Prenájom skladových priestorov Petržalka, Kopčianska, nevykurovaný, výška skladu 12 m, vstup aj s veľkými nákladnými autami, sociálne zariadenie (WC, umyvadlá, sprcha), 24 h prevádzka s vlastnou SBS, možnosť využívať aj kancelárske priestory, cena s DPH 3840,04€/rok bez energií.

Druh dokladu: Ponuka z internetu
 Identifikácia dokladu: RE0000295-10-101862 (0068)
 Dátum k dokladu: 23. 6. 2014
 Počet MJ stavieb: 80,00 mj
 Cena nájmu podľa dokladu: 3 840,04 €/rok
 Nájomné na MJ: 48,00 €/mj/rok

Sklad 350 m² - Údernícka

Ponúkame na prenájom sklad o výmere 350 m² na začiatku Petržalky, Údernícka ulica, dobré napojenie na diaľnicu aj železniciu, kancelária, sociálne zariadenie, výška 4,5 m, veľká brána, nová strecha. Cena 17499,96 €/rok bez energií

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0000813-10-104253
Dátum k dokladu:	23. 6. 2014
Počet MJ stavieb:	350,00 mj
Cena nájmu podľa dokladu:	17 499,96 €/rok
Nájomné na MJ:	50,00 €/mj/rok

Prenájom sklad- Kopčianska ul.

Ponúkame na prenájom zateplený sklad na Kopčianskej ul. Výmera je 250 m² + 20 m² ako administratíva, čiastočná rekonštrukcia. Cena 18 000€/rok

Druh dokladu:	Ponuka z internetu
Identifikácia dokladu:	RE0001499-14-000056
Dátum k dokladu:	23. 6. 2014
Počet MJ stavieb:	290,00 mj
Cena nájmu podľa dokladu:	18 000,00 €/rok
Nájomné na MJ:	62,07 €/mj/rok

Výpočet nájmu stavby**Koeficient pre úpravu nájmu stavieb:****Výpočet nájmu stavby**

Faktormi sa odhaduje rozdiel vlastností porovnateľného priestoru voči hodnotenému priestoru, teda čím je ohodnocovaný priestor horší v danom faktore, tým je koeficient menší a naopak.

Faktory porovnávania:

1. Ekonomické faktory - nakoľko ide o ponuky realitných kancelárií uvedené na internetovom portáli www.reality.sk uvažujem s redukciou ponukovej ceny z titulu predpokladaného nadsadenia ceny na účely dohodovacieho konania a ustálenia výslednej ceny.
2. Fyzické faktory - vybavenie priestoru - vodovod, kanalizácia, vykurovanie, príslušenstvo - sociálne a hygienické priestory a pod. Ohodnocovaný priestor trafostanice je primárne bez vodovodu, kanalizácie, vykurovania, vlastného príslušenstva, ktoré by bolo jeho súčasťou, ako sú toaleta, kuchynka a pod.
3. Fyzické faktory - stavebno-technický stav priestoru (novostavba, rekonštrukcia, modernizácia, pôvodný stav) Ohodnocovaný priestor trafostanice sa nachádza v stavbe z roku 1976, ktorá je prevažne v pôvodnom stave.
4. Dopravné napojenie, dopravná infraštruktúra - ohodnocovaný priestor sa nachádza na 1.NP, prístup je cez dvor - obslužnú komunikáciu, nachádza sa na Vranovskej ulici, príjazd podmienene možný nákladným motorovým vozidlom.

Názov faktora	BA V, Petržalka, Skladové priestory, Pajštúnska	Prenájom skladový priestorov v Petržalke, Kopčianska	Sklad 350 m ² - Údernícka
Ekonomické faktory-ponukové ceny	0,9500	0,9500	0,9500
Fyzické faktory- vybavenosť zázemie, vybavenosť, (voda, kan, vyk, soc a	0,9500	1,0000	0,9500

hygien.priestory a pod)			
Fyzické faktory -tech.stav(novostavba, rekonštrukcia, modernizácia, pôvodný stav)	1,0000	1,0000	0,9500
Polohové faktory-dopravné napojenie, dopr.infraštruktúra, podlažie, výťah a pod.	0,9500	0,9500	1,0000
Spolu:	0,8574	0,9025	0,8574
Zhrnutie:			
Nájomné (bez energií) [€/rok]	21 450,00	3 840,04	17 499,96
Nájomné na MJ [€/mj/rok]	33,00	48,00	50,00
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/mj/rok]	28,29	43,32	42,87

Názov faktora	Prenájom sklad- Kopčianska ul.
Ekonomické faktory-ponukové ceny	0,9500
Fyzické faktory- vybavenosť zázemie, vybavenosť, (voda, kan,vykur, soc a hygien.priestory a pod)	0,9000
Fyzické faktory -tech.stav(novostavba, rekonštrukcia, modernizácia, pôvodný stav)	0,9500
Polohové faktory-dopravné napojenie, dopr.infraštruktúra, podlažie, výťah a pod.	1,0000
Spolu:	0,8123
Zhrnutie:	
Nájomné (bez energií) [€/rok]	18 000,00
Nájomné na MJ [€/mj/rok]	62,07
Nájomné upravené o vplyvy faktorov [€/mj/rok]	50,42
Priemerná nájomná hodnota	41,22 €/mj/rok

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Hodnota [€/rok]
Nájom stavieb stanovený porovnaním	$V\dot{S}H_N = 54,36 \text{ mj} * 41,22 \text{ €/mj/rok}$	2 240,72 €

4.2 HODNOTA NÁJMU ZO STAVBY (TS 0554) METÓDOU INVERZNÝCH VÝNOSOV

Všeobecná hodnota nájmu je stanovená metodikou pre časovo neobmedzené obdobie výnosovosti.

Nakoľko je stavba evidovaná v katastri nehnuteľností ako celok, je výpočet dane z nehnuteľností stanovený v súlade so Všeobecne záväzným nariadením hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2012 o dani z nehnuteľností, pričom zastavaná plocha priestorov trafostanice bola vypočítaná v súlade s Metodikou výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, USI Žilina čl. 6.5.1.

4.2. HODNOTA NÁJMU ZO STAVBY- inverzná metóda (Ing. Ilavského PhD.)

Všeobecná hodnota nájmu je stanovená metodikou pre časovo neobmedzené obdobie výnosovosti.

TS 0554-000 v budove „SOU strojnícke“ súp.č. 2708 v Bratislave, ul. Vranovská 2

Vstupné údaje:

Východisková hodnoty stavby (Vh):	33 672,76 €
Všeobecná hodnota stavby (VŠHs):	18 872,91 €
úroková miera (ECB)	0,15%
k =	0,0015
Základná životnosť stavby (ZZ):	100
podlahová plocha :	54,36
zastavaná plocha: 54,36m ² *1,2	65,232
základná hodnota nájmu VŠHs*k =	28,31 €

Výdaje spojené s existenciou stavby VSE

Názov	Výpočet	Spolu/rok
Daň z nehnuteľnosti	54,36*1,2*4	260,93
Daň z príjmu(nájmu)	28,31 € 22%	6,23 €
Poistenie stavby	33 672,76 € * 0,0015	50,51 €
Náklady na bežnú údržbu a opravy	33 672,76 € * 0,01	336,73 €
Kapitalizovaný odpis Ok	Ok=k*VH/ZZ	0,51 €
Správa nehnuteľností	10,00 * 12	120,00
Spolu :		774,90
Celkom VSE:		774,90

Všeobecná hodnota nájmu stavby VŠH NS (€/rok): VŠH NS=VŠHs*k+VSE =	803,21 €
Plocha prenájmu (PC) v m ² : 54,36	54,36
Jednotková všeobecná hodnota nájmu VŠH NJ,MJ (€/m ² /rok):	14,776 €
Všeobecná hodnota nájmu stavby na mesiac:	66,93 €

4.3. Analýza nájomného**Nájomné sadzby:**

Nebytový priestor	funkcia/využitie	podl.plocha [m ²]	Cena za nájom			
			[€/mesiac]	[€/rok]	€/m ² /rok	€/m ² /mesiac]
Pajštúnskaul.	Sklad.priestor	650	1787,50	21450	33	2,75
Kopčianska ul.	Sklad.priestor	80	320	3840	48	4,0
Údernícka ul.	Sklad.priestor	350	1458,33	17499,96	50	4,16
Kopčianska ul.	Sklad.priestor	290	1500	18000	62,06	5,17

VŠH nájmu - metóda inverzných výnosov, Ing.Iľavský PhD.

TS 0554	trafostanica	54,36	77,76	933,07	17,165	1,43
---------	--------------	-------	-------	--------	--------	------

- Pre analýzu nájomných sadzieb bol vybraný súbor 4 nebytových priestorov na uliciach Pajštúnska, Kopčianska a Údernícka, zdroj www.reality.sk v sekcii ponuky na prenájom nebytových priestorov. Ide o ponuku skladových priestorov. Ponukové ceny za prenájom sa líšia primárne v závislosti od využitia, polohy, prístupu a pod.. Znalec konštatuje, že v ponuke sa nevyskytujú nebytové priestory príbuzného využitia (energetika). Pri hypotetickej úvahe o vypratani zariadení a stavebných konštrukcií (oceľovej priečky a i.) a stavebných úprav, by bol tento priestor trafostanice podmienene využitelný prioritne ako sklad, dielňa.

- Všeobecná hodnota nájmu priestoru (trafostanice) stanovená porovnaním pri použití súboru vybraných 4 nájomov v časti 4.1 posudku je celkom 2240,72 €/rok (41,22 €/m²/rok), čo predstavuje hodnotu 3,435 €/m²/mesiac. Vzhľadom k použitej metodike, je v tejto hodnote je zahrnutý aj podiel na pozemku. Znalec sa prikláňa k tejto metóde.
- Všeobecná hodnota nájmu priestoru (trafostanice) stanovená metodikou inverzných výnosov pre obdobie 20 rokov v časti 4.2.1 je celkom 803,21 €/rok (14,776 €/m²/rok), čo predstavuje hodnotu asi 1,23 €/m²/mesiac, táto hodnota neobsahuje podiel na pozemku, nakoľko trafostanica je súčasťou budovy celkovo s 2 podlažiami s vlastníctvom pozemku ako celku.
- Znalcovi nebola predložená prípadná nájomná zmluva, ktorá by napomohla pri stanovení VŠH nájmu.

5. VECNÉ BREMENÁ (PRÁVA A ZÁVADY)

5.1 Vecné bremeno- právo užívania časti stavby v rozsahu TS 0554 v stavbe s.č.2708- ul.Vranovská 4 ,BA

POPIS

Právo umiestnenia technologického zariadenia trafostanice

Zadelenie: Vecné bremeno s povinnosťou strpieť

Stanovenie hodnoty vecného bremena na budovách, stavbách a pozemkoch: technickými zariadeniami

Posúdenie vecného bremena: odplatné

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

Plánované vecné bremeno vytvorí závalu na posudzovanej časti stavby a príslušnej časti pozemku. Jedná sa o vecné bremeno s povinnosťou strpieť užívanie tejto časti v prospech oprávneného z vecného bremena. Vecné bremeno je plánované ako odplatné. Plánovaná doba trvania vecného bremena je na dobu neurčitú - výpočet s maximálnou hodnotou 20 rokov. Vplyv plánovaného vecného bremena na posudzovanú nehnuteľnosť - znižuje všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti.

Bežný odčerpateľný zdroj predstavuje hodnotu ročného ekonomického efektu pri neexistencii akejkoľvek tarchy. Vecné bremeno, právo umiestnenia technologického zariadenia trafostanice vytvára závalu na nehnuteľnosti a tým znižuje jej hodnotu. Užívanie stavby je z dôvodu existencie technologických zariadení obmedzené, čo prináša vlastníkovi stratu z možného prenájmu. Časť stavby s technologickými zariadeniami nie je možné inak užívať, vyplývajúce obmedzenie predpokladám 100 % (miera obmedzenia), pričom bežná strata z nevyužitého nájomného je pre danú lokalitu odhadovaná v rozsahu 60 %. Jedná sa o vecné bremeno, ktoré je časovo neobmedzené a jeho hodnota sa v súlade s vyhláškou stanovuje na dobu trvania 20 rokov. Úroková sadzba je stanovená vo výške 0,15%/rok podľa ECB, objektivizácia s opatrnosťou. Náklady - hodnota daňového zaťaženia, bola stanovená na základe všeobecného záväzného nariadenia pre mesto Bratislava č.12/2012 (sadzby pre rok 2014).

5.1.1 Základné údaje

Zadelenie vecného bremena:	Závaďa viaznuca na nehnuteľnosti
Obdobie:	Časovo neobmedzené
Doba trvania:	20 r.
Základná úroková sadzba ECB:	0,15 %

5.1.2 Bežný hrubý príjem

Názov	Výpočet MJ	MJ	Počet MJ	Hrubý príjem/MJ [€/rok]	Hrubý príjem spolu [€/rok]
Vecné bremeno- právo užívania časti stavby v rozsahu TS 0554 v stavbe s.č.2708- ul.Vranovská 4,BA	54,36	m ²	54,36	41,22	2 240,72

5.1.3 Bežný odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti-STAVBA	260,93
Poistenie stavby	50,51
Predpokladané bežné náklady spolu:	311,44

Odhadovaná strata: 60 %

Bežný odčerpateľný zdroj (OZ_{BE}):

$$OZ_{BE} = 2\,240,72 - 311,44 - 1\,344,43 (60\% \text{ strata}) - 0 (0\% \text{ obmedzenie}) = 584,85 \text{ €/rok}$$

5.1.4 Budúci znížený odčerpateľný zdroj

Náklady spojené s dosiahnutím hrubého príjmu so zohľadnením závady

Názov vynaloženého nákladu	Náklady spolu [€/rok]
Daň z nehnuteľnosti-STAVBA	260,93
Poistenie stavby	50,51
Predpokladané budúce náklady spolu:	311,44

Odhadovaná strata: 60 %

Obmedzenie z titulu závady:

skutočné: 100 %

prepočítané vo vzťahu k bežnému odčerpateľnému zdroju so zohľadnením odhadovanej straty

$$100 * (100 - 60) / 100 = 40,00 \%$$

Budúci odčerpateľný zdroj (OZ_{BU}):

$$OZ_{BU} = 2\,240,72 - 311,44 - 1\,344,43 (60\% \text{ strata}) - 896,29 (40\% \text{ obmedzenie}) = - 311,44 \text{ €/rok}$$

5.1.5 Hospodárska ujma

$$OZ_{HU} = |OZ_{BU} - OZ_{BE}| = |- 311,44 - 584,85| = 896,29 \text{ €/rok}$$

5.1.6 Všeobecná hodnota práva a závady

Úroková miera: $k = 0,15 / 100 = 0,0015$

všeobecná hodnota ročnej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 896,29 * \frac{(1+0,0015)^1 - 1}{(1+0,0015)^1 * 0,0015}$$

$$VŠH_{VB} = 894,95 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 894,95 / 54,36 = 16,46 \text{ €/m}^2$$

všeobecná hodnota jednorázovej odplaty za zriadenie vecného bremena

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

$$VŠH_{VB} = 896,29 * \frac{(1+0,0015)^{20} - 1}{(1+0,0015)^{20} * 0,0015}$$

$$VŠH_{VB} = 17\,646,55 \text{ €}$$

$$VŠH_{VBMJ} = VŠH_{VB} / MJ = 17\,646,55 / 54,36 = 324,62 \text{ €/m}^2$$

III. ZÁVER

Na stanovenie finančnej náhrady za zriadenie vecného bremena v časti stavby „SOU strojnícke“ súpisné číslo 2708 na parcele číslo 5573, k.ú. Petržalka, v rozsahu trafostanice TS 0554-000 na 1. nadzemnom podlaží, boli aplikované metodické postupy uvedené v prílohe číslo 3 Vyhlášky MS SR číslo 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku a v časti II.1 tohto posudku.

Vecné bremeno je na dobu neurčitú.

Oprávnený z vecného bremena je Západoslovenská distribučná, a.s., Čulenova 6, Bratislava, Slovenská republika.

Povinný z vecného bremena je vlastník stavby a pozemku.

1. VŠEOBECNÁ HODNOTA PRÁV A ZÁVAD

Názov	Všeobecná hodnota [€]	Vplyv na VŠH
Vecné bremeno- právo užívania časti stavby v rozsahu TS 0554 v stavbe s.č.2708- ul.Vranovská 4,BA	17 646,55	znižuje
Spolu VŠH	17 646,55	
Zaokrúhlené	17 600,00	

Slovom: Sedemnáťtisícšesťsto Eur

2. MIMORIADNE RIZIKÁ

Stavba Trafostanice TS 0554 je súčasťou stavby SOU Strojárske súpisné číslo 2708, nie je samostatným nebytovým priestorom.

V Bratislave, dňa 23.6.2014



IV. PRÍLOHY

Objednávka zadávateľa zo dňa 13.6.2014
Informatívny výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 2140
vytvorený dňa 19.6.2014 cez katastrálny portál,
Kópia z katastrálnej mapy vytvorená dňa 19.6.2014 cez katastrálny portál,
Karta HIM č.45503 pre TS 554-učilište Matador,
Schematická situácia s vyznačením časti Trafostanica,
Pôdorysná schéma trafostanice TS 0554 - Zameranie podlahovej plochy,
Fotodokumentácia,
Ponuky realitných kancelárií z internetu(www.reality.sk) na prenájom - 4 ponuky.



**ZÁPADOSLOVENSKÁ
DISTRIBUČNÁ**

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

V Bratislave, dňa 13. 6. 2014

VEC: Objednávka

Objednávame týmto vypracovanie znaleckého posudku, v zmysle platných právnych predpisov, na ocenenie hodnoty vecného bremena spočívajúceho v práve umiestnenia technologického zariadenia trafostanice vo vlastníctve našej spoločnosti v nebytových priestoroch vo vlastníctve iných subjektov.

1. Zariadenie trafostanice **TS 0554-000**, ktoré je umiestnené v časti stavby - SOU strojárske, súpisné číslo 2708, ktorá stavba je umiestnená na C-KN parcele číslo 5573, na Vranovskej ul. č. 4 v Bratislave. Stavba je zapísaná na LV č. 2140, k.ú. Petržalka,
2. Zariadenie trafostanice TS 0264-000, ktoré je umiestnené v časti stavby Mokrohájska cesta 1, súpisné číslo 1786, ktorá stavba je umiestnená na C-KN parcele číslo 2577, k.ú. Karlova Ves, na Mokrohájskej ul. v Bratislave.

Dôvodom našej žiadosti je potreba ocenenia hodnoty jednorázového vecného bremena k uzatvoreniu zmluvy o zriadení vecného bremena, so súčasnými vlastníckymi stavieb.

Znalecké posudky v počte 3 ks pre každý uvedený prípad, prosím vypracujte v termíne do 25.6.2014.

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

S poz

Ing. Xénia Albertová
poverená vedením tímu riadenia
vlastníckych vzťahov

Západoslovenská distribučná, a.s.
50
Čulenova 6, 816 47 Bratislava

Ing. Veronika Majeriková
gestor správy nehnuteľností

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEL'NOSTÍ

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. PETRŽALKA
Katastrálne územie: Petržalka

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 19.06.2014
Čas vyhotovenia: 21:24:03

VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 2140

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.
3715/ 5	381	Zastavané plochy a nádvoria	18	1		
3716/ 3	364	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
5573	1620	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		
5574/ 1	2849	Zastavané plochy a nádvoria	16	1		
5575/ 2	6318	Ostatné plochy	30	1		

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

30 - Pozemok, na ktorom je ihrisko, štadión, kúpalisko, športová dráha, autokemp, táborisko a iné

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

18 - Pozemok, na ktorom je dvor

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

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Stavby

Súpisné číslo	na parcele číslo	Druh stavby	Popis stavby	Druh ch.n.	Umiest. stavby
546	3716/ 3	20	STAVBA		1
2708	5573	11	SOU strojárske		1
2708	5574/ 1	11	SOU strojárske		1

Legenda:

Druh stavby:

11 - Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum

20 - Iná budova

Kód umiestnenia stavby:

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

1 / 1

IČO :

Titul nadobudnutia

Žiadosť o zápis zo dňa 14.01.2003 - Delimitačný protokol zo dňa 7.03.2003

ČASŤ C: ĎALŠIE

Bez zápisu.

Iné údaje:

1 GP č. 39/2006

Poznámka:
Bez zápisu.

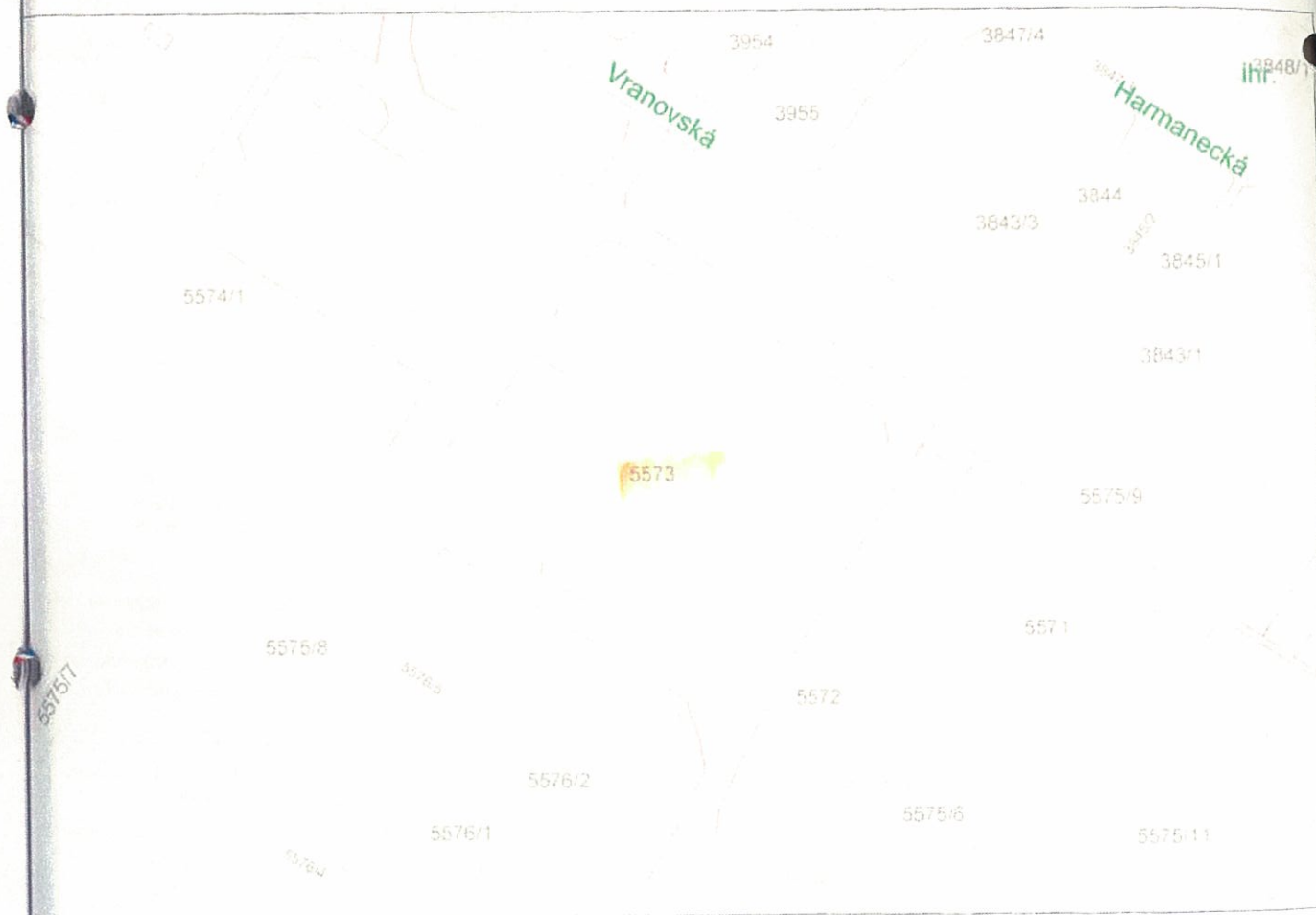
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

Informatívna kópia z mapy

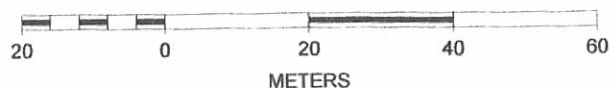
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava V
Obec: BA-m.č. PETRŽALKÁ
Katastrálne územie: Petržalka

19. júna 2014 21:23



SCALE 1 : 1 000



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 MS

Organizácia

Názov (druh) a určenie												Inventárne číslo												
Popis TS 554 <i>metliče motorová</i>												Klasifikácia 336 500 Účet 45503												
Obec Bratislava čp.						Popisné a technické údaje						Dátum		Číslo dokladu		Prídelné útvaru		Odpis sadzb						
Ulica Vranovská ul. č.						mestský typ 5 kobiek						3.78		800159		RZ-Ba-11		5%						
Okres Bratislava																4223								
Kraj Západoslovenský																								
Projektant																								
Generálny dodávateľ																								
Rok dokončenia 7.1976																								
Dátum kolaudácie																								
Rok obnovy																								
Doba upotrebitelnosti																								
Spôsob nadobudnutia admin.prevoz																								
Predchádzajúci držiteľ																								
Závozy, ťaž. stroj. Blava																								
Inventárna karta pozemku						Príslušenstvo (doplnková karta)																		
Technická karta (pasport)																								
Číslo v zozname investícií																								
Poznámky																								
Kartu vyhotovili Bistáková																								

SEVT - 30 011 Q - Inventárna karta budov, stavieb a rozvodných zariadení

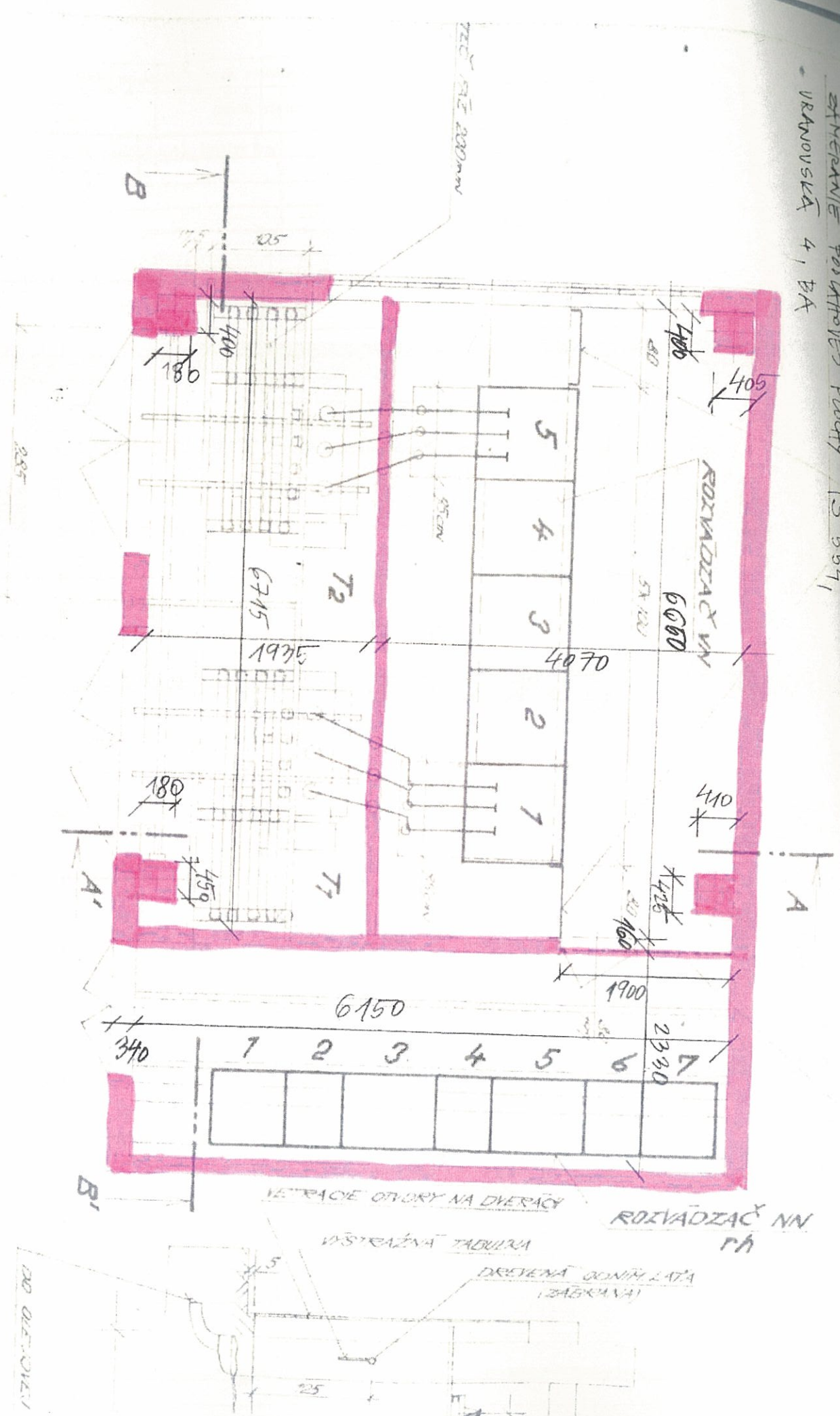
IV/75/29

TZP-Z, 9225-7

SITUAÇÃO SCHAUMA



STĚNĚVÁNÍ FOILKOVÝCH PLOCHY IS 557,
 VRANOVSKÁ 4, BA

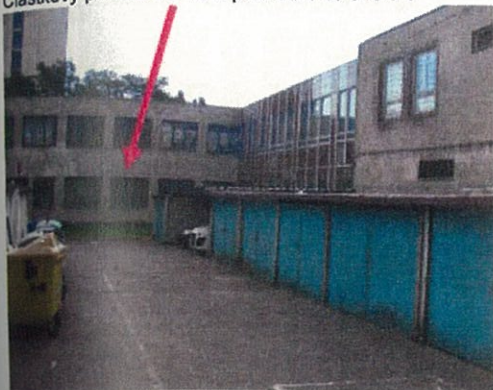


REL B-B'

Trafostanica TS 0554-000 v časti stavby „SOU strojárske“ súpisné číslo 2708 ul. Vranovská 4, Bratislava, na parcele číslo 5573, k.ú. Petržalka, (fotodokumentácia zo dňa 19.6.2014)

Stavba súp.č. 2708 na p.č. 5573

Čiastkový pohľad SV na 2-podl časť zo dvora .



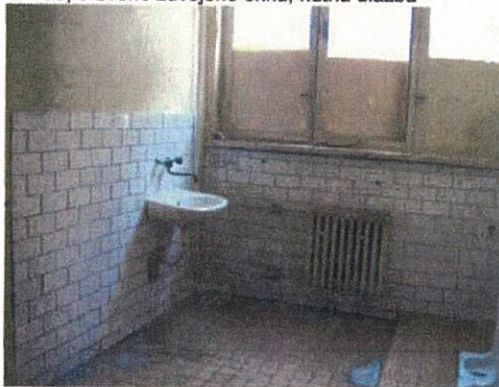
čiast.pohľad zadný JV



Vstup do stavby



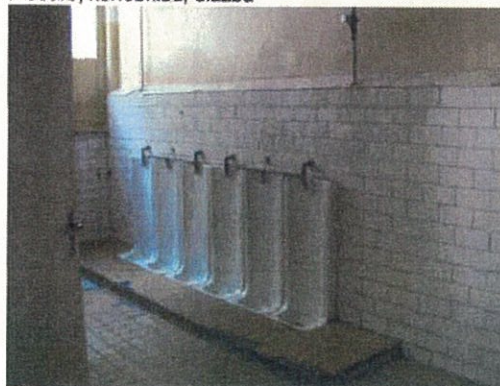
Štandard hygienických priestorov –ker.umývadlo, ker.obklad, drevené zdvojené okná, hutná dlažba



1.NP- vstupný priestor



Pisoáre, ker.obklad, dlažba



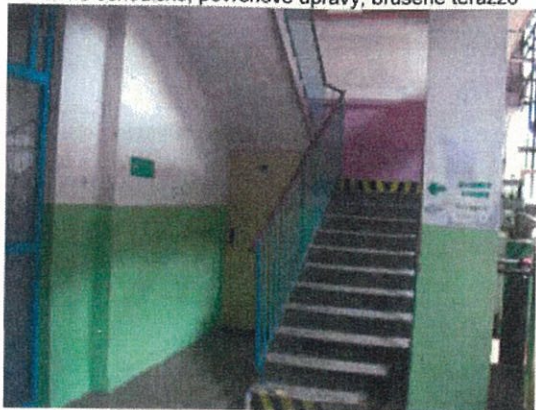
Časť stavby – 1podlažná časť s dielňami



WC misa s horným splachovaním



Vnútročné schodisko, povrchové úpravy, brúsené terazzo



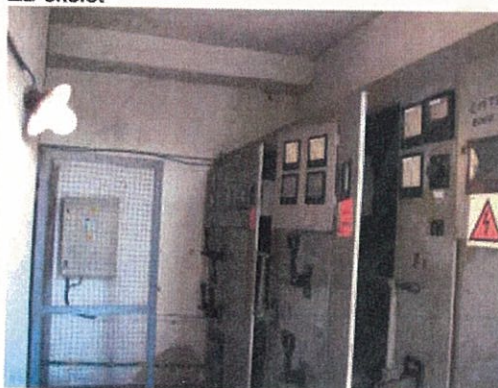
Centrálny vstup do SOU Strojárske (stavba na p.č.5574/1)



Trafostanica TS 0554-000 – vstup do TS



Miestnosť s rozvádzačom NN, váp.-cem.omietky, ŽB skelet



priestor s transformátormi



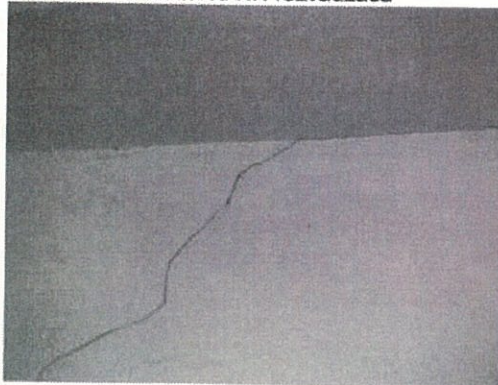
Opadávanie vnútorných omietok vo miestnosti s transformátormi



Miestnosť s VN rozvádzačom



Prasklina v miestnosti NN rozvadzača





Nehnuteľnosť RE0000439-10-103304

RE0000439-10-103304

Aktualizovaný 20.6.2014 1. publikácia 20.6.2014



BA V, Petržalka: skladové priestory 650 - 1.620 m2

Druh / Typ Priestor pre sklad / Prenájom
 Štát Slovenská republika
 Mesto Bratislava - Petržalka
 [Reality okres Bratislava V]
 Ulica Pajštúnska
 Celková cena 1 787,5 €/mesiac
 Celková podlahová plocha 850,00 m²

Popis nehnuteľnosti

Na prenájom: skladové priestory v BA V - Petržalka, minimálna výmera 650 m2 (šírka 12 m, výška 9,5 m) a násobky, oceľovobetónová konštrukcia, podlaha z ľateho betónu, elektricky otváraná brána umožňujúca vjazd kamiónu. Skladové priestory je možno vykurovať, nachádzajú sa v uzatvorenom areáli, ktorý má nepretržitú strážnu službu. K diaľničnému obchvatu je cca 700 m. Cena: 33 EUR/m2/rok.

Charakteristiky

Celková podlahová plocha	650,00 m2
Skladový priestor	650,00 m2
Stav	pôvodný stav
Forma vlastníctva	firémne
Prevažujúca konštrukcia objektu	železobet. skelet
Príjazd	asfaltová cesta
Zastávka autobusu	0,01 km
Vlaková stanica	0,50 km
Diaľnica	0,70 km
Hlavná cesta	0,50 km
Súčasná prevádzka	mimo prevádzky
Možnosti rozšírenia	možnosť rozšírenia

Realitná kancelária

Mr. Real, s.r.o. » Počet inzerátov: 151



Ing. Miroslav Meňhart

Mobil +421 905 472 808

Email menhart@realityprofesionalne.sk

Iné kontaktné údaje



Adresa Gogoľova 18
 85101 Bratislava - Petržalka
 Slovenská republika

Telefón: +421 905 472 808, +421 915 716 595

Fax

Adresa webovej stránky: www.realityprofesionalne.sk

Email info@realityprofesionalne.sk

Iné kontaktné údaje

Hovoríme

Mr. Real
 reality profesionálne

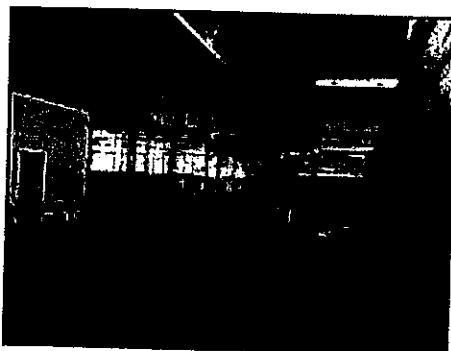




Nehnuteľnosť 0068 (RE0000295-10-101862)

RE0000295-10-101862 (0068)

Aktualizovaný 18.6.2014 1. publikácia 18.6.2014

**Prenájom skladových priestorov v Petržalke**

Druh / Typ Priestor pre sklad / Prenájom
 Štát Slovenská republika
 Mesto Bratislava - Petržalka
 [Reality okres Bratislava V]
 Ulica Kopčianska
 Celková cena 266,67 €/mesiac
 bez DPH+E
 Celková podlahová plocha 80,00 m²

Popis nehnuteľnosti

Skladové priestory Petržalka – Kopčianska ul., skladový areál – vhodný len za účelom skladovania, nie je vhodný na výrobu, nevykurovaný, výmery od 20 m² do požadovanej veľkosti, každý vytvorený priestor je vyhradený kovovou konštrukciou a vlastnou bránou, výška skladu 12 m, vstup aj veľkými nákladnými autami alebo dodávkami do skladu bezbariérový alebo cez nakladačiu rampu, sociálne zariadenie (WC, umývadlá, sprcha) možné využívať priamo pri budove skladu v administratívnom objekte, areál je k dispozícii nonstop 24 h s vlastnou SBS, pri veľkej ploche prenájatého skladu je možné využívať aj kancelárske priestory o výmere 125 m², možnosť nočného stáťia kamiónov v stráženom areáli 66,00 EUR/mesiac, cena 40 EUR/m²/rok + DPH + E (cca 3,00 EUR/mesiac)

Charakteristiky

Celková podlahová plocha	80,00 m ²
Stav	pôvodný stav

Realitná kancelária**arch real, s.r.o. » Počet inzerátov: 15****Rút Ožvátová****Mobil****Email** rut.ozvatova@archreal.sk**Iné kontaktné údaje** TEL: 0908 733 999

Adresa Ružová dolina 6
 82108 Bratislava - Ružinov
 Slovenská republika

Telefón: +421 908 733 999**Fax****Adresa webovej stránky:** www.archreal.sk**Email** archreal@archreal.sk**Iné kontaktné údaje****Hovoríme**

e-Vizitka

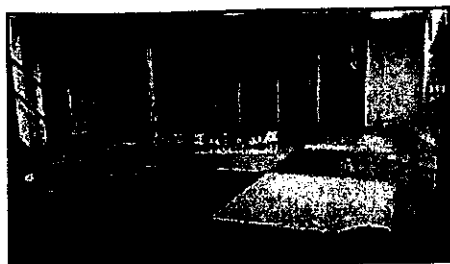




Nehnuteľnosť RE0001499-14-000056

RE0001499-14-000056

Aktualizovaný 16.6.2014 1. publikácia 16.6.2014

**Prenajom - sklad - Kopčianska ul.**

Druh / Typ Priestor pre sklad / Prenájom
 Štát Slovenská republika
 Mesto Bratislava - Petržalka
 [Reality okres Bratislava V]
 Ulica Kopčianska
 Celková cena 1 500 €/mesiac
 Celková podlahová plocha 290,00 m²

Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na prenájom zateplený sklad na Kopčianskej ul. Výmera je 250 m² plus 2 x 20 m ako administratíva.

V prípade záujmu o bližšie informácie môžete volať na tel. č. 0904 09 09 09.

Charakteristiky

Celková podlahová plocha	290,00 m ²
Skladový priestor	250,00 m ²
Stav	častočná rekonštrukcia

Realitná kancelária**PROPERTY INVESTMENT s.r.o. » Počet inzerátov: 43**

Mgr. Zuzana Ružová
 Mobil +421 904 090 909
 Email info@propertyinvestment.sk
 Iné kontaktné údaje 02 55641261



Adresa Bottova 7
 81109 Bratislava - Staré Mesto
 Slovenská republika

Telefón: +421 2 556 412 61, +421 918 533 851

Fax +421 2 556 412 61

Adresa webovej stránky: www.propertyinvestment.sk

Email info@propertyinvestment.sk

Iné kontaktné údaje

Hovoríme

e-Vizitka

PROPERTY INVESTMENT

Znalec: Ing. M.

V. ZN

Znalecká
 tlmočník
 republ
 37 09
 Znale
 Za z
 zákla

V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor: 37 00 00 Stavebníctvo, odvetvie: 37 01 00 Pozemné stavby, 37 09 01 Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca: 913748.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 37/2014 znaleckého denníka č. 6. Za znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania č. 35/2014, na základe priloženého dokladu č. 35/2014 - vyučt.



POVERENIE

Spoločnosť **Západoslovenská distribučná, a.s.**, zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I., oddiel Sa, vložka číslo 3879/B, so sídlom Čulenova č. 6, 81647 Bratislava, IČO: 36 361 518, zastúpená predsedom predstavenstva Ing. Andrejom Jurisom a členom predstavenstva Ing. Tomášom Turekom, Ph.D. (ďalej len „Spoločnosť“)

poveruje

svojich zamestnancov,

Poverený: **Ing. Xénia Albertová**
Narodený: [REDACTED]
Trvale bytom: [REDACTED]
Pracovné zaradenie: [REDACTED] vzťahov

a

Poverený: **Jaroslav Klimaj**
Narodený: [REDACTED]
Trvale bytom: [REDACTED] 29 Nová Dedinka
Pracovné zaradenie: [REDACTED] eringu

(ďalej len „poverené osoby“)

na zastupovanie Spoločnosti a vykonávanie právnych úkonov vo veciach:

- súvisiacich so zabezpečením všetkých fáz realizácie stavieb a zabezpečením majetkovoprávneho vysporiadania, a za tým účelom jednanie s orgánmi štátnej správy a samosprávy,
- súvisiacich so zabezpečením majetkovoprávneho vysporiadania za účelom získania vlastníckeho práva alebo iných práv k nehnuteľnostiam dotknutých realizáciou stavieb, vrátane zariadenia všetkých s tým súvisiacich úkonov, v mene a na účet Spoločnosti, a za týmto účelom najmä, ale nie výlučne, zabezpečenie všetkej potrebnej dokumentácie, identifikácie nehnuteľností, vlastníkov, užívateľov dotknutých stavbou a tiarch na týchto nehnuteľnostiach,
- podpisovania zmlúv o zriadení vecného bremena, zmlúv o budúcej zmluve o zriadení vecného bremena, zmlúv o postúpení práv a povinností stavebníka z územného a stavebného povolenia, plnomocenstiev, ak dohoda o splnomocnení je súčasťou zmlúv o zriadení vecného bremena,

a aby v súvislosti s uvedeným v mene Spoločnosti podpisovali, podávali a preberali všetky dokumenty, žiadosti, návrhy a iné podania na to potrebné, vrátane vzdania sa opravných prostriedkov.

Toto poverenie oprávňuje poverené osoby k vymedzeným úkonom, pričom poverené osoby môžu konať samostatne, okrem prípadov, pre ktoré sa požaduje písomná forma. V takomto prípade poverené osoby konajú spolu v rozsahu tohto poverenia.

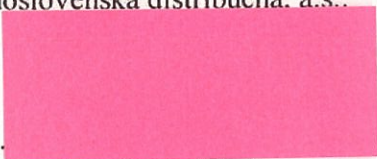
Poverené osoby sú oprávnené uzatvárať v mene Spoločnosti iba zmluvy a dohody uvedené vyššie v tomto poverení, z ktorých Spoločnosť nadobudne práva a povinnosti, bezodplatne.

Spoločnosť Západoslovenská distribučná, a.s., zároveň odvoláva poverenie č. 21/2014 udelené Ing. Xénii Albertovej a p. Jaroslavovi Klimajovi dňa 02.01.2014 a poverenie č. 29/2014 udelené Ing. Xénii Albertovej a p. Jaroslavovi Klimajovi dňa 02.01.2014 a týmto poverením ich s účinnosťou od 1.októbra 2014 v plnom rozsahu nahrádza.

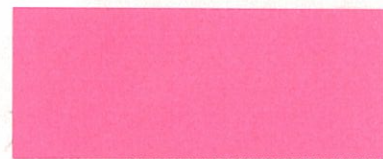
Toto poverenie je platné dňom vystavenia a platí až do jeho odvolania.

V Bratislave, dňa 1.10.2014

Za Západoslovenská distribučná, a.s.:

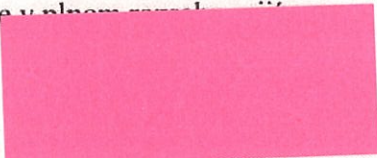


Ing. Andrej Juris
predseda predstavenstva
Západoslovenská distribučná, a.s.

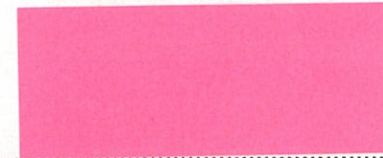


Ing. Tomáš Turek, PhD.
člen predstavenstva
Západoslovenská distribučná, a.s.

Poverenie v plnom rozsahu:



Ing. Xénia Albertová



Jaroslav Klimaj